



Eine kritische Betrachtung des Wiener Richtwertmietzinses im umfassend sanierten Altbau

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
MMag. Stefan Artner, MRICS

Manuel Plachner, BA

00706018

Wien, 25.04.2019

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MANUEL PLACHNER, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "EINE KRITISCHE BETRACHTUNG DES WIENER RICHTWERTMIETZINSES IM UMFASSEND SANIERTEN ALTBAU", 99 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 25.04.2019

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

I.	Kurzfassung	
II.	Abkürzungsverzeichnis	
III.	Abbildungsverzeichnis	
1.	Einleitung	1
2.	Wohnen in Wien.....	3
2.1.	Migration / Entwicklung	3
2.2.	Verteilung zwischen Miete und Eigentum.....	4
2.3.	Entwicklung der Mieten	7
2.3.1.	Entwicklung der freien und sozialen Mieten.....	8
2.3.2.	Entwicklung des Wiener Richtwerts.....	12
3.	Das Mietrechtsgesetz.....	16
3.1.	Anwendungsbereiche MRG	16
3.1.1.	Vollausnahme	17
3.1.2.	Teilanwendung.....	19
3.1.3.	Vollanwendung	21
3.2.	Das Richtwertsystem	24
3.2.1.	Herkunft / Entstehung	24
3.2.2.	Ausstattungskategorien.....	26
3.2.3.	Vorgaben / Grundlagen.....	28
3.2.4.	Berechnungsmethoden des Richtwerts	29
3.2.5.	Ermittlung des Richtwertes.....	29
3.2.6.	Indexierung des Richtwerts	30
3.2.7.	Zu- und Abschläge zum Richtwert.....	31
3.3.	Der Lagezuschlag	35
3.3.1.	Grundlage	35

3.3.2. Gründerzeitviertel.....	36
3.3.3. Berechnungsmethoden.....	38
3.3.4. Lagezuschlagskarte der Stadt Wien (Stand 04/2019).....	40
4. Quantitative Erhebung im Zuge einer Umfrage: Zuschläge für erfolgte (umfassende) Sanierung im Altbau	46
4.1. Aufbau der Befragung.....	47
4.2. Analyse des Umfrageergebnisses - „Wofür wäre man bereit, einen Zuschlag zu akzeptieren?“.....	50
4.3. Zusammenfassung / Interpretation.....	65
5. Mietzinsaufgliederung anhand eines Beispiels im Wiener Altbau [basierend auf den Umfrageergebnissen].....	68
5.1. Definition und Vorstellung der Wohnung	68
5.2. Befristung.....	69
5.3. Zu- und Abschläge	69
5.4. Ermittlung des Richtwertmietzins	70
5.5. Freie Marktmiete VS gesetzliche Regulierung.....	74
5.6. „Lohnt sich eine Sanierung“?.....	74
6. Conclusio	76
Literaturverzeichnis:.....	80
Anhang zur Umfrage – Beantwortungsergebnisse in Prozent und Zahlen	85

I. Kurzfassung

Die Masterarbeit befasst sich grundlegend mit Thematiken des bundesweit geltenden Mietrechtsgesetzes, jedoch mit gezieltem Fokus auf gewisse Geltungsbereiche und Vorgaben für die Bundeshauptstadt Wien, nämlich spezialisiert auf den Bereich der Wiener Altbauten. Da das Thema „Mieten“ und die Frage „sind Mieten in Wien noch leistbar?“ praktisch jeder wohnrechtlichen politischen Diskussion zu Grunde liegt, und in weiterer Folge damit auch bei jeder (Wien-)Wahl an die Speerspitze des Wahlkampfes von Parteien geheftet wird, soll die Arbeit zu Anbeginn einen Überblick über die derzeitigen Wohn- und Migrationsverhältnisse liefern. Statistische Daten, eigene Berechnungen und Erhebungen gliedern die Bewohner des Wiener Stadtgebietes aufgrund ihrer Hauptwohnsitzmeldungen folglich in Mieter und Eigentümer. Der Teilbereich der Wiener Mieter wird wiederum aufgeteilt in „soziale Miete“, „mietrechtliche Neubauten“ und „mietrechtliche Altbauten“, schlussendlich werden ausschließlich Mieter in Wiener Altbauten für die Teilnahme an der quantitativen Umfrage herangezogen. Die Masterarbeit beschäftigt sich mit einem umfassenden Überblick über das Österreichische Mietrecht, beginnend mit den verschiedenen Anwendungsbereichen des Mietrechtsgesetzes, in weiterer Folge ist der Kernbereich der Arbeit aber der Vollenwendungsbereich mit Spezialisierung auf den Wiener Richtwertmietzins. Dieser ist mit einem gesetzlichen Sockelbetrag versehen, welcher – bedingt durch Abweichungen von der mietrechtlichen Normwohnung - durch Zu- und Abschläge für eine zu bewertende Wohnung errechnet werden kann, ohne dass es jedoch dahingehend starre prozentuelle Vorgaben oder Größenordnungen gibt. Der Lagezuschlag, welcher die Durchschnittlichkeit oder Überdurchschnittlichkeit der Lage in Form eines finanziellen Zuschlages (oder eben nicht zu erfolgenden Zuschlages) zum Hauptmietzins repräsentieren soll, jedoch durch ungenaue Definition eine enorme Rechtsunsicherheit birgt, finalisiert das Kapitel des Mietrechtsgesetzes und die Evaluierung rund um den Wiener Richtwertmietzins. Abschließend steht die Analyse des Umfrage-Ergebnisses im Fokus, ob ein Wiener Altbaumieter freiwillig bereit wäre, für eine umfassend / durchgreifend sanierte Altbauwohnung, einen aliquoten (und transparenten) Mehrbetrag zur gesetzlich festgelegten Richtwertmiete zu zahlen, um sich damit erhöhten Wohnkomfort zu leisten. Diese Erhebung steht zwar im Widerspruch zur aktuellen Rechtsprechung des OGH, welcher für einen „guten Zustand“ /

„Erstbezug“ einen maximal 10%igen Zuschlag zulässt, jedoch kann es folglich für Eigentümer von Altbau-Immobilien (Wohnungen / Häusern) einerseits richtungsweisend sein in Bezug auf die Vorlieben und Entscheidungskriterien der Mieter, andererseits maßgeblich für die Art und Weise der Sanierung, nämlich in Bezug auf die Sanierungskosten und den sich daraus ergebenden Return On Investment und ob sich eine durchgreifende Sanierung überhaupt „lohnt“.

II. Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
Anm.	Anmerkung
BGBL.....	Bundesgesetzblatt
BlgNR	Beilage zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates
BO	Bauordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
Doz.....	Dozent
E-Scooter	Elektro-Scooter
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
exkl.	exklusive
FH	Fachhochschule
i.d.	in der
idF	in der Fassung
inkl.	inklusive
JN.....	Jurisdiktionsnorm
LGZ	Landesgericht für Zivilrechtssachen
m ²	Quadratmeter
MA.....	Magistratsabteilung
MILG.....	Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz

MRG Mietrechtsgesetz
Nr. Nummer
OGH Oberster Gerichtshof
OIZ Österreichische Immobilienzeitung
ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft
RichtWG Richtwertgesetz
ROI Return On Investment
TU Technische Universität
VbR Verbraucherrecht
vH von Hundert
VPI Verbraucherpreisindex
WAG Wohnrechtsänderungsgesetz
WoBl Wohnrechtliche Blätter
Wr Wien(er)
Z. Ziffer
z.B. Zum Beispiel

III. **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Statistik Austria, Publikation Wohnen 2017	5
Abbildung 2: MA25, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses	34
Abbildung 3: MA25, Zoneneinteilung für die Lagezuschlagskarte	41
Abbildung 4: MA25, Lagezuschlagskarte der Stadt Wien.....	43
Abbildung 5: MA25, Lagezuschlagskarte der Stadt Wien.....	43
Abbildung 6: Surveymonkey, Stichprobenauswahl berechnen.....	48
Abbildung 7: MA25, Online Berechnung Richtwertmietzins.....	70

1. Einleitung

Das Thema des „leistbaren Wohnens“ ist in Wien seit je her politisch behaftet, vor allem in Zeiten anstehender Wahlen immer wieder ein brisantes.

Oft wird es übertrieben instrumentalisiert und von sozialen Parteien als Steckenpferd verwendet, um hierbei die Mehrheit der für sie interessanten Wählerschicht anzusprechen.

Die Masterarbeit soll sich demgegenüber auf einen ganz speziellen Teilbereich des österreichischen Mietrechts fokussieren, nämlich auf den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, und hierbei um die Berechnung des Richtwertmietzinses im umfassend sanierten Altbau und das Ausweisen möglicher Zuschläge für einen getätigten Mehrwert.

Rechtlich gesehen gibt es nämlich nur geringe Unterschiede in den Zu- und Abschlägen der Richtwert-Berechnung, sodass man als Vermieter die finanzielle Investition einer umfassenden Sanierung über den Mehrbetrag der möglichen Richtwertmiete kaum wieder generieren wird können. Der OGH hat in seiner Entscheidung vom 21. Februar 2014, 5 Ob 224/13x, klar dargestellt, dass ein direktes Verrechnen von Investitionskosten sowie pauschalisierte Zuschläge für einen „guten Zustand“, und somit das finanzielle Überwälzen auf den Mieter, nicht möglich sind¹. Andererseits steht ein Zuschlag von 10% nach erfolgter Generalsanierung in Einklang mit der überwiegend höchstgerichtlichen Rechtsprechung, wobei als Vergleichsmaßstab jedenfalls die mietrechtliche Normwohnung in einem Althaus dient.²

Dies wirkt sich natürlich auf die Planung von Bau- und Sanierungsvorhaben aus, weil die Rentabilitätsberechnung eines Immobilienprojektes einerseits über den Abverkauf von Wohnungseigentums-Einheiten, als auch über die Vermietung und den Return On Investment (ROI) erfolgt und das erzielte Ergebnis maßgeblich davon abhängt, welche Einnahmen über den Mietzins erreicht werden können.

¹ 5 Ob 224/13x

² 5 Ob 133/10k; 5 Ob 240/10w

OTTO Immobilien weist im jährlich erscheinenden Wiener Zinshausbericht die aktuellen Transaktions- und Bestandsvolumina aus, wonach für August 2017 ein Bestand von 14.495 gründerzeitlichen Zinshäusern in Wien dargestellt wird. Dies entspricht einem Rückgang des Althaus-Bestandes seit 2009 um knapp 7%. Der Hauptgrund dafür liegt in der Begründung von Wohnungseigentum und dem anschließenden Abverkauf, da sich – wie oben beschrieben – die umfassenden Sanierungskosten über die Mieteinnahmen kaum nach den Vorgaben der Investoren wieder zufriedenstellend verdienen lassen können.³ In seltenen Fällen werden Gründerzeithäuser abgerissen, was einerseits für die hohe Bauqualität spricht, andererseits sind Altbauwohnungen in Wien teilweise gefragter, als Wohnungen in Neubauten, da sie den Charme und die Kultur der Stadt widerspiegeln.⁴ Schließlich bedarf gemäß § 60 Abs 1, lit d Wr BO der Abbruch eines vor dem 1.1.1945 errichteten Gebäudes seit 2018 der Zustimmung der MA19 (Abteilung für Architektur und Stadtgestaltung).⁵

EHL Immobilien weist ein ähnliches Recherche-Ergebnis aus; so werden gemäß Wiener Zinshaus-Marktbericht 2017 Parifizierungen und der Abverkauf von Altbauten anhalten, sowie der Abriss vor allem innerstädtisch forciert, da die Auflagen zum Ausbau und Erweitern von Gründerzeithäusern kaum mehr wirtschaftlich sinnvoll umgesetzt werden können.⁶

Man kann also anhand der Marktberichte der größten Wiener Immobilien-Unternehmen durchaus einen Trend erkennen, dass bei derzeit vorherrschender Gesetzeslage weiterhin ca. 1% des Zinshaus-Bestandes abverkauft oder abgerissen wird, solange sich in der Gesetzgebung für Zuschläge nach erfolgten Sanierungen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes nichts ändert.

Warum Wien als Weltstadt jedoch lebenswert ist, wieviel wohnrechtliches Potential gebraucht wird und wohin sich der Entwicklungstrend bewegt, soll das folgende Kapitel verdeutlichen.

³ vgl. *OTTO Immobilien*, Erster Wiener Zinshaus – Marktbericht 2017, S. 13

⁴ vgl. <https://diepresse.com/home/diverse/immoapp/1578412/Hohe-Decken-hohe-Tueren-und-wirklich-hohe-Nachfrage>

⁵ vgl. Wiener Bauordnung, § 60

⁶ vgl. *EHL Immobilien*, Wiener Zinshaus-Marktbericht 2017, S. 8

2. Wohnen in Wien

Betrachtet man Wien als Weltstadt, die im Jahre 2019 nicht nur zum zehnten Mal in Folge durch die „Quality of Living“ Studien vom US-Beratungsunternehmen Mercer zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt wurde⁷, so hat auch das renommierte britische Wirtschaftsmagazin „Economist“ mit der Studie „Economist Intelligence Unit Global Survey“ aus 140 Großstädten Wien als führende Stadt gewählt, die nach Kriterien wie Infrastruktur, Bildung, Gesundheitsversorgung, Stabilität und Kultur alle anderen Städte hinter sich lassen konnte.⁸

Was Wien neben all den Annehmlichkeiten der Auszeichnungen und hochgelobten Lebensqualitäten, auch für Touristen, so attraktiv macht, ist mitunter der kulturelle Hintergrund der Stadt, sowie die typische Gebäudestruktur der Landeshauptstadt, nämlich die repräsentativen Altbau-Häuser. Sanierete Altbauten sind die beliebteste und am stärksten nachgefragte Wohnform in Wien, weshalb eben gerade auf deren Erhalt ein spezieller Fokus gesetzt werden sollte.⁹

2.1. Migration / Entwicklung

Mit Anfang des Jahres 2018 hatte Wien ca. 1,89 Millionen Einwohner, vor 2012 ein durchschnittliches Wachstum von 0,7% pro Jahr, seit 2012 ist ein Anstieg der Bevölkerung von durchschnittlich 1,6% jährlich zu verzeichnen.¹⁰

Die Prognosen besagen, dass Wien im Jahre 2027 erstmals wieder über 2 Millionen Einwohner beherbergen wird. Das Bevölkerungswachstum hingegen soll jährlich schrumpfen, entgegen des aktuell anstehenden Trends, der mit einem Zuzug seit 2001 von jährlich durchschnittlich 18.000 Menschen, ab 2018 auf knapp 8.500 Menschen, und in weiterer Folge bis 2040 sogar auf 3.500 Menschen pro Jahr zurückgehen soll.¹¹

⁷ vgl. <https://www.wien.info/de/lifestyle-szene/lebenswerteste-stadt>

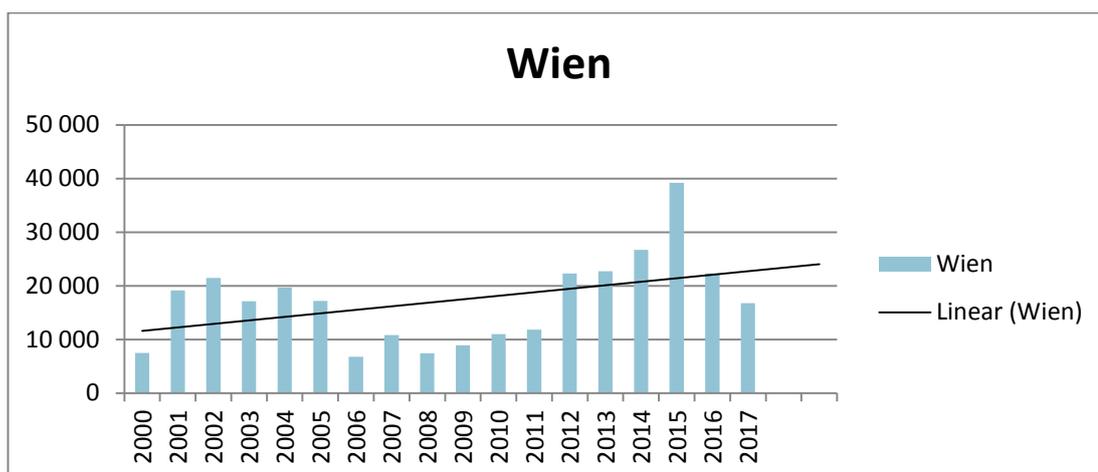
⁸ vgl. <https://wien.orf.at/news/stories/2930090/>

⁹ vgl. Österreichische Immobilien Zeitung, Ausgabe 01-02/2019, S.34

¹⁰ Statista, 2019

¹¹ vgl. APA OTS, 2018

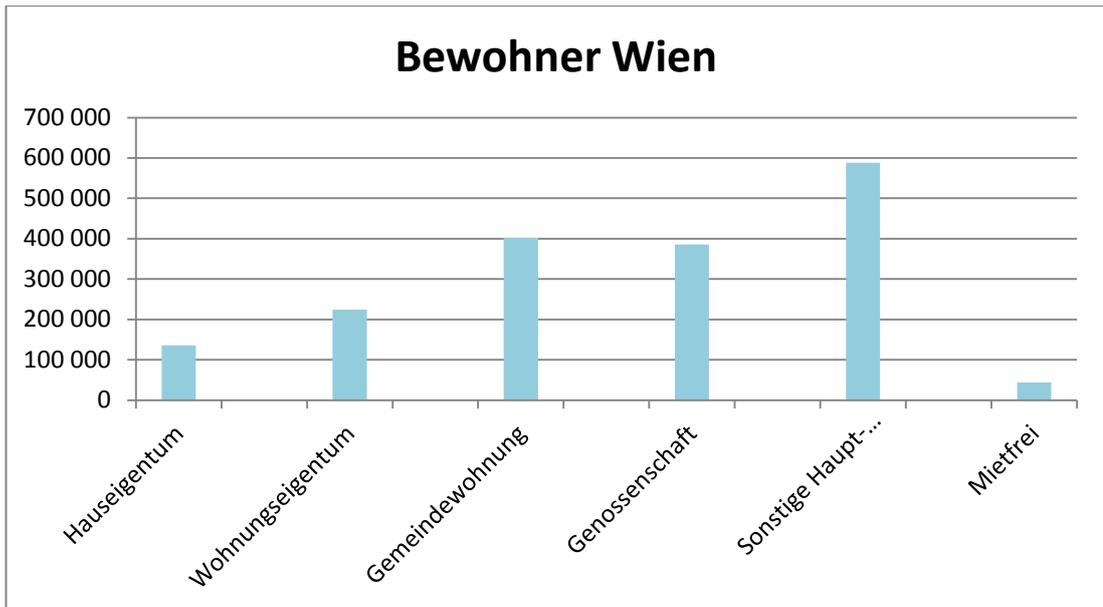
Die größte Migrationswelle ist mit der Flüchtlingskrise rund um das Jahr 2015 verzeichnet worden. Seitdem ist die netto Zuzugsquote wieder rückläufig, jedoch gibt es den aktuell noch immer bestehenden statistischen Aufwärtstrend mit stetig wachsender Bevölkerung, was wiederum in Nachfrage von leistbarem Wohnraum resultiert.



(Quelle: Statistik Austria, Bevölkerungsfortschreibung 1961-1995, ab 1996 Wanderungsstatistik. Erstellt am 17.05.2018. [Geschätzte Ergebnisse für 2001])

2.2. Verteilung zwischen Miete und Eigentum

Laut Statistik Austria zeigt die Verteilung der Wohnstruktur in Wien, dass von der gesamten Wiener Bevölkerung 8% in Hauseigentum, 13% in Wohnungseigentum, 23% in Gemeindewohnungen, 22% in Genossenschaftswohnungen, 33% in Haupt- oder Untermiete, sowie 2% mietfrei wohnen.



(Quelle: Statistik Austria, EU-SILC 2017, Erstellt am 26.04.2018)

Zusätzlich weist die letzte Erhebung des Mikrozensus 2017 der Statistik Austria circa 904.800 Hauptwohnsitzwohnungen für Wien aus, wonach diese verteilt sind auf ca. 36,20% Altbauwohnungen [bis Baujahr 1944], 51,80% der Wohnungen zwischen Erstellungsdatum 1945 und 2000 und 11,90% nach Baujahr 2001.¹²

Übersicht 2

Bauperiode der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland

Construction period of dwellings (main residences) by provinces

	Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt in 1.000	Bauperiode							
		vor 1919	1919 bis 1944	1945 bis 1960	1961 bis 1970	1971 bis 1980	1981 bis 1990	1991 bis 2000	2001 und später
		in %							
Österreich	3.890,1	14,1	7,0	11,8	14,0	14,2	10,5	11,9	16,6
Burgenland	123,8	5,3	7,5	11,4	12,4	17,3	11,5	13,4	21,1
Kärnten	251,3	7,5	6,4	14,8	15,9	16,4	10,9	12,1	16,0
Niederösterreich	716,4	12,0	6,9	9,8	12,8	14,3	11,0	14,2	19,0
Oberösterreich	627,8	11,2	6,0	13,7	14,3	15,1	10,9	12,1	16,5
Salzburg	237,5	6,0	4,7	12,3	15,7	18,3	12,5	13,3	17,2
Steiermark	540,8	12,6	6,2	12,0	14,3	15,9	11,0	11,5	16,6
Tirol	322,4	9,3	5,5	11,7	14,5	14,0	11,8	13,4	19,8
Vorarlberg	165,1	9,3	5,0	10,6	11,4	14,5	13,2	13,9	22,2
Wien	904,8	26,5	9,7	11,3	13,9	10,2	7,7	8,7	11,9

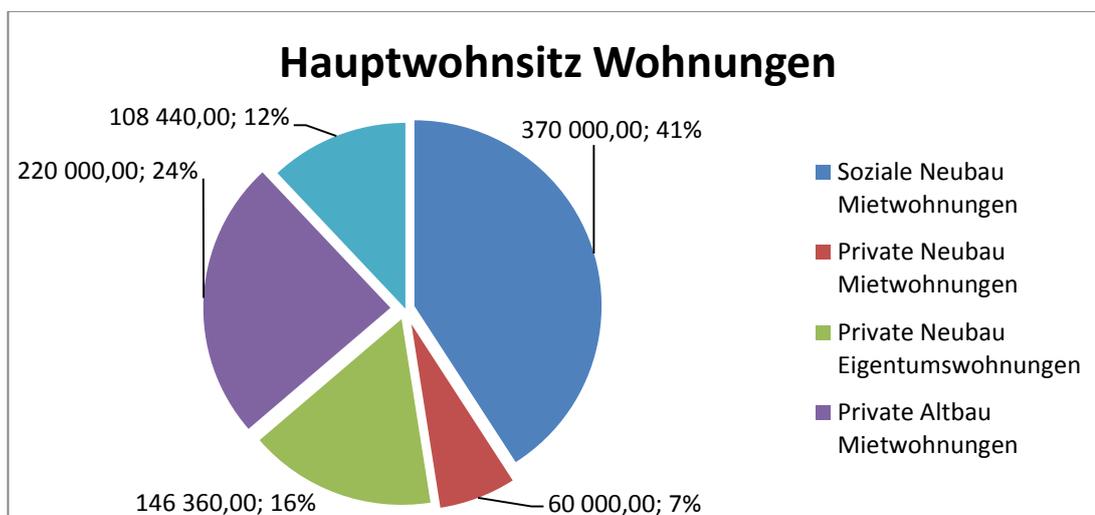
Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

Abbildung 1: Statistik Austria, Publikation Wohnen 2017

¹² Statistik Austria, Mikrozensus 2017

Ein Aufteilen der gesamten ca. 904.800 Hauptwohnsitz-Wohnungen in 36% Altbauwohnungen und 64% Neubauwohnungen in Kombination mit der Verteilung der Wohnstruktur für die Einwohner Wiens (exkl. Hauseigentum) ergibt folgendes Aufteilungsverhältnis:

	Verteilungsquote	Anzahl Whng.	Bewohner	Bew./Whng.
Sozial-Neubau-Mietwohnungen		370 000	888 300	2,40
Private Neubau-Mietwohnungen	21%	60 000	133 650	2,23
Private Neubau-Eigentumswohnungen	57%	146 360	122 850	0,84
Private Altbau Mietwohnungen	79%	220 000	490 050	2,23
Private Altbau Eigentumswohnungen	43%	108 440	122 850	1,13



(Quelle: Statistik Austria und eigene Berechnungen)

Da in den knapp 47% sozialen Mietverhältnissen (Genossenschafts- sowie Gemeindewohnungen, inkl. mietfreier Mietwohnungen) der Mietzins fix reguliert und von der Stadt vorgegeben ist, um leistbares Wohnen zur Verfügung zu stellen, treffen mietrechtliche Diskussionen genaugenommen nur ein Drittel der Wiener Bevölkerung.

Von 1,89 Millionen Einwohner, die Wien derzeit zählt, wären das somit ungefähr 630.000 Bewohner von Wohnungen, die ihr Wohnbedürfnis am freien Markt zu decken versuchen, wobei hier wieder zwischen Wohnungen ohne Mietzinsbeschränkung („frei vermietbar“) und solchen mit gesetzlichen Auflagen zur Regulierung („angemessen vermietbar“ oder „Richtwertmietzins“) [siehe Punkt 3] unterschieden werden muss.

Laut MA23 lag 2017 in Wien der Durchschnitt an Bewohnern einer Wohnung bei 2,06 Personen.¹³ Das hieße bei 630.000 Wohnraumsuchenden würden diese circa 306.000 Wohnungen benötigen.

Laut einem Bericht des Leiters des Teams Wohnpolitik in der Abteilung KonsumentInnenpolitik der Arbeiterkammer Wien, Walter Rosifka, gibt es in Wien mit Stand 2015 ungefähr 650.000 Hauptmietwohnungen, davon nur 280.000 private Mietwohnungen (43%), und hier wiederum 220.000 Mietwohnungen vor 1945 errichtet.¹⁴

Vergleicht man diese Zahlen mit dem oben ausgewiesenen Durchschnitt von 2017, errechnet sich ein kalkulatorischer Fehlbetrag von 26.000 Wohnungen für circa 53.500 Bewohner. Der Druck seitens der Mieter, eine geeignete „leistbare“ Wohnung zu finden, wonach der Markt sich bekanntlich durch Angebot und Nachfrage reguliert, ist hier einerseits zu erkennen, andererseits sind 220.000 der 280.000 (das sind 78%) privaten Mietwohnungen durch die gesetzliche Regulierung des Richtwertmietzinses beschränkt und somit dürften diese durch die erhöhte Nachfrage prinzipiell keine überhöhte Miete ausweisen.¹⁵

490.050 Personen wohnen in privaten Altbau-Mietwohnungen, das sind ca. 26% der Wiener Gesamtbevölkerung. Diskussionen um „angemessene Mieten“ nach einer erfolgten durchgreifenden Sanierung im Wiener Altbau betreffen also folglich ausschließlich diese Mieterschicht.

2.3. Entwicklung der Mieten

Kaum ein Monat vergeht, in dem Medien und/oder Politik nicht auf steigende Wohnkosten bzw. steigende Mieten verweisen. Wie wichtig diese Thematik für Wähler der in Wien vertretenen sozialen Parteien ist, wird klar, sobald man sich die Verteilung der Wohnstatistik näher betrachtet und evaluiert.

Wie oben angeführt, wohnen 47% der Wiener Gesamtbevölkerung (888.300 Einwohner) in sozialen oder geförderten Mietverhältnissen und sind somit vor

¹³ MA23, Wien in Zahlen 2017

¹⁴ Rosifka, in *Prenner Wien Wächst – Wien Wohnt*, Arbeiterkammer Wien (2015), S. 60f

¹⁵ <https://derstandard.at/2000055149370/Zu-hohe-Miete-im-Altbau-Abwarten-und-Miete-checken>

„willkürlichen“ Anhebungen der Miete geschützt bzw. gibt es seitens der Stadt Wien die Auflage, dass Miete und Nutzungsentgelt jeweils angemessen sein müssen. Sie dürfen nicht höher, aber auch nicht niedriger sein als zur Deckung aller Kosten inkl. gesetzlich beschränkter Ertragskomponenten erforderlich.¹⁶

33% der Wiener Gesamtbevölkerung (623.700 Einwohner) wohnen in Wohnungen, die vom „privaten Markt“ zur Verfügung gestellt werden, davon 133.650 Bewohner (7% aller Wiener) in Neubauwohnungen [Anmerkung: Baubewilligung nach 30.06.1953 bzw bei Wohnungseigentum nach 08.05.1945] und 490.050 Bewohner (26% aller Wiener) in Altbauwohnungen mit Mietzinsbeschränkungen nach dem Richtwertgesetz.

Während sich bestehende Mietverhältnisse am freien Markt angepasst an den Verbraucherpreisindex verändern, kommt es bei Neuvermietungen meist zur Evaluierung der erzielbaren Marktmiete im Vergleich mit Konkurrenzangebot und daraus folgender Preissteigerung, die den VPI übersteigt.

Zeitliche und / oder prozentuelle Wertsicherungs-Möglichkeiten an den Verbraucherpreisindex können außerhalb des Richtwertgesetzes flexibel und beidseitig frei vereinbart werden. Die Wertsicherung des Richtwertmietzinses wird gesetzlich festgelegt mittels § 5 RichtWG Abs. 2, wonach ab dem 1. April 2017 sich die in Abs. 1 angeführten Richtwerte nur jedes zweite Jahr in dem Maß vermindern oder erhöhen, das sich aus der Veränderung des von der Bundesanstalt für Statistik Österreich verlautbarten Jahresdurchschnittswert des Verbraucherpreisindex 2010 des jeweiligen Vorjahrs gegenüber dem Indexwert 107,9 (Durchschnittswert des Jahres 2013) ergibt¹⁷.

2.3.1. Entwicklung der freien und sozialen Mieten

Hierbei muss man klarerweise unterscheiden zwischen dem sozialen und dem privaten Mietsektor, da sich beide in der Höhe der Gesamtbelastung deutlich unterscheiden. Am Markt der privaten Mietwohnungen wird für einen Quadratmeter Wohnfläche (inkl. Betriebskosten) laut Statistik Austria für das Jahr 2017 ein Wert

¹⁶ <https://www.gbv.at/Page/View/4566>

¹⁷ vgl. § 5 Abs 2 RichtWG

von 8,80€ angegeben, wohingegen Gemeindewohnungen bei 6,50€ und Genossenschaftswohnungen bei 6,80€ liegen.¹⁸

Sowohl die durchschnittlichen Betriebskosten, sowie der Betriebskostenanteil an der Gesamtmiete der Wohnung sind jedoch in Gemeindewohnungen höher, als in privaten Wohnungen.¹⁹ Die Stadt Wien rechtfertigt dies mit dem Verweis auf die interne Hausbetreuung durch Hausbesorger, die Fixanstellung der Gartenpfleger und oftmals großzügig vorhandene Innenhöfe, Laternen und Grünflächen in Gemeindebauten.²⁰

	(Netto-)Miete ohne Betriebskosten pro m ² in Euro	Betriebskosten pro m ² in Euro	Betriebskostenanteil an der Miete pro Wohnung in %
Gemeindewohnung	4,20	2,30	36,91
Genossenschaftswohnung	4,91	1,92	29,00
Andere Hauptmiete	6,78	2,07	25,95

(Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus 2017. - 1) Anzahl der Hauptmietwohnungen mit Nettomiete > 0 Euro.; Grafik 22)

Nach Auswertung der vorliegenden statistischen Werte für den Zeitraum zwischen 2010 und 2017 kann ein „überproportionaler Anstieg der privaten Mieten in Wien“, wie es seitens der Arbeiterkammer²¹ oder sozialen Parteien dargestellt wird, prinzipiell nachgewiesen werden, jedoch folgt die Mietzinsbildung in vielen Fällen dem Prinzip von Angebot und Nachfrage. So liegen private Vermietungen ungefähr 8 Prozentpunkte über dem sozialen Mietenmarkt.

¹⁸ vgl. Statistik Austria, Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2013 bis 2017)

¹⁹ vgl. <https://derstandard.at/2000023204900/Bericht-Betriebskosten-im-Gemeindebau-viel-hoeheral-in-Privatmiete>

²⁰ vgl. https://diepresse.com/home/politik/wienwahl/4836434/FaktenCheck_Betriebskosten-im-Gemeindebau-strittig

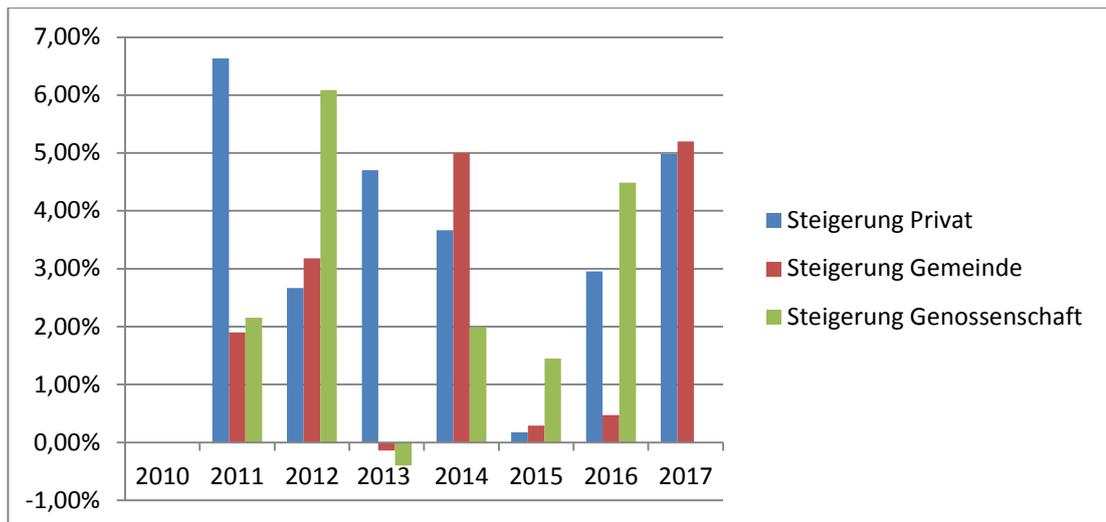
²¹ vgl. Studie der Arbeiterkammer Wien, Lukas Tockner, Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016, Stand November 2017, S.11ff

Jahr	%		%		%	
	Privat	Steigerung	Gemeinde	Steigerung	Genossenschaft	Steigerung
2010	473,1		340,2		436,1	
2011	506,7	6,63%	346,8	1,90%	445,7	2,15%
2012	520,6	2,67%	358,2	3,18%	474,6	6,09%
2013	546,3	4,70%	357,7	-0,14%	472,7	-0,40%
2014	567,1	3,67%	376,5	4,99%	482,3	1,99%
2015	568,1	0,18%	377,6	0,29%	489,4	1,45%
2016	585,4	2,96%	379,4	0,47%	512,4	4,49%
2017	616,1	4,98%	400,2	5,20%	512,4	0,00%
Steigerung total		23,21%		14,99%		14,89%
Mittelwert		3,68%		2,27%		2,25%

(Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus, Publikation „Wohnen in Wien 2017, Erstellt am 07.06.2018; Tabelle 23: Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach Rechtsverhältnis und Bundesland (2009-2017); eigene Berechnung)

Widmet man sich dem Vergleich der jährlichen Steigerungen, so kann man aus den vorhandenen Daten keinen Zusammenhang mit der Migrations-Statistik ableiten, da die Abweichungen teilweise konträr verlaufen und mit den politischen Vorkommnissen der letzten Jahre, wie z.B. der Flüchtlingskrise (2012 – 2015) nicht übereinstimmen.

So hätte beispielsweise der private Mietsektor 2011 einen übermäßigen Anstieg verzeichnet, als wäre dies die Vorbereitung auf den anstehenden Zuzug gewesen, wohingegen dieser erst 2012 stattgefunden hat, gipfelnd im Jahre 2015, in welchem die Mietpreisanhebungen mit 0,18% angegeben sind, dies also auch nicht die erhöhte Nachfrage zu dieser Zeit widerspiegelt. (Klarerweise kann man davon ausgehen, dass nur ein Bruchteil der durch Asyl zugewanderten Bewohner Wiens in einer Mietwohnung im privaten Sektor wohnhaft wurde.)



Vergleicht man den Anstieg des gesamten Wiener Mietmarktes mit den vorliegenden Daten der Statistik Austria für das durchschnittliche jährliche verfügbare Nettoeinkommen und des Verbraucherpreisindex (VPI), verdeutlicht dies eine allgemein überproportionale Steigerung der Mieten, in Relation zur Entwicklung des Nettoeinkommens, sowie der Entwicklung des VPI. Die Statistik zeigt aber auch, dass das verfügbare Einkommen jährlich hinter der Entwicklung des VPI zurückbleibt.²²

Jahr	Verfügbares Einkommen Wien	% Steigerung	VPI	% Steigerung
2010	21.100		100	
2011	21.500	1,86%	103,3	3,19%
2012	22.000	2,27%	105,8	2,36%
2013	21.600	-1,85%	107,9	1,95%
2014	21.900	1,37%	109,7	1,64%
2015	21.800	-0,46%	110,7	0,90%
2016	22.100	1,36%	111,7	0,90%
2017	22.200	0,45%	114,0	2,02%
Steigerung total		4,95%		12,28%
Mittelwert		0,71%		1,85%

(Quelle: Statistik Austria, Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte, erstellt am 04.12.2018 und Inflationsraten und Indizes des VPI von 1999 bis 2017, erstellt am 17.01.2018; eigene Berechnung)

²² vgl. Statistik Austria, Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte und Inflationsraten und Indizes des VPI von 1999 bis 2017

Es kann also die Schlussfolgerung gezogen werden, dass während die Inflation jährlich durchschnittlich um 1,85% steigt, Mieten sogar zwischen 2,25% bis 3,68% steigen, das Thema des „leistbaren Wohnens“ daher – auch geschuldet der im Vergleich zum VPI unterdurchschnittlichen Steigerung des Einkommens - maßgeblich durch das mit durchschnittlich nur 0,71% steigende verfügbare Nettoeinkommen nicht aufgefangen werden kann.

2.3.2. Entwicklung des Wiener Richtwerts

Der Richtwertmietzins ist ein angemessener Hauptmietzins, allerdings mit einem feststehenden Ausgangswert, dem Richtwert. Dieser Richtwert wurde pro Bundesland für die mietrechtliche Normwohnung festgelegt, zur Ermittlung des Richtwertmietzinses wird dieser Richtwert mit Zu- und Abschlägen versehen. Nach oben hin ist der Richtwertmietzins begrenzt durch die Angemessenheit und nach unten hin durch den Kategoriemietzins.

Im Vollenwendungsbereich des MRG wird ein Richtwertmietzins vereinbart für die Vermietung von Wohnungen der Kategorie A, B oder C ab dem 1.3.1994 und das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, wurde vor dem 9.5.1945 geschaffen, die Vereinbarung eines freien oder angemessenen Mietzinses ist aber nicht zulässig.²³ *[Näheres in Punkt 3.2.]*

²³ vgl. <https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten/>

Laut Beschluss des Nationalrates vom 01. April 2008 betreffend das 50. Bundesgesetz, mit dem das Richtwertgesetz durch das 1. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz geändert wurde, folgten ab dem Zeitpunkt Anpassungen des Richtwertes nur noch alle zwei Jahre.²⁴

Die Anhebung von Richtwertmieten ist gesetzlich normiert, findet jedes zweite Jahr am 01. April statt.²⁵ Da in Wien die Mieterschicht von Altbauwohnungen knapp 4 Mal so hoch ist, im Vergleich zu Wohnungen mit freier Mietzinsbildung, wurde im Jahr 2016 - im Zuge einer politischen Diskussion rund um die Wiener Landtagswahl - die 2,5% Steigerung ausgesetzt und durch das „2. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz“ von 01.04.2014 bis 31.03.2017 auf den Richtwert für Wien von 5,39€ festgelegt.²⁶ Eine Anhebung hat erst wieder mit 01.04.2018 auf den Betrag von 5,58€/m² stattgefunden und zuletzt am 01.04.2019 auf den Wert von 5,81€/m².

Von	Bis	Betrag	Steigerung zur Vorperiode
01.04.2002	31.03.2003	4,24 €	
01.04.2003	31.03.2004	4,32 €	1,85%
01.04.2004	31.03.2005	4,37 €	1,14%
01.04.2005	31.03.2006	4,50 €	2,89%
01.04.2006	31.03.2007	4,57 €	1,53%
01.04.2007	31.03.2008	4,63 €	1,30%
01.04.2008	31.03.2010	4,73 €	2,11%*
01.04.2010	31.03.2012	4,91 €	3,67%*
01.04.2012	31.03.2014	5,16 €	4,84%*
01.04.2014	31.03.2017	5,39 €	4,27%*
01.03.2017	31.03.2019	5,58 €	3,41%*
01.04.2019	bis heute	5,81 €	3,96%*

(Quelle: MA25, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG, 2018; eigene Berechnung)

²⁴ vgl. MA25, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. §16 Abs. 2MRG, 2018, S.3

²⁵ vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht, RichtWG §5, Rz 1f.

²⁶ vgl: 2. MILG, 2016, S. 1

*) Hinweis zur obigen Tabelle: Die Darstellung der prozentuellen Steigerung des Richtwertmietzinses durch Anpassung alle zwei Jahre, sieht auf den ersten Blick im Vergleich zu den Vorjahren überproportional hoch aus, rechnet man diese jedoch auf eine durchschnittliche jährliche Steigerung um (anstelle einer Steigerung für jeweils zwei Jahre ab 2008), so ergibt das durchschnittlich für diese Jahre:

- 2008 – 2010: + 1,055% pro Jahr
- 2010 – 2012: + 1,835% pro Jahr
- 2012 – 2014: + 2,42% pro Jahr
- 2014 – 2017: + 1,423% pro Jahr
- 2017 – 2019: + 1,705% pro Jahr
- 2019 – bis heute: + 1,98% pro Jahr

Aus der Tabelle ergibt sich also im Zeitraum von 2002 bis 2008 eine durchschnittliche jährliche Anpassung von + 1,45%, und in der Zeit von 2008 bis heute ein Wert von + 1,855%. Beide Werte liegen sogar unter der von der Wirtschaftskammer (auf Basis von Berechnungen der EU Kommission) ausgegebenen durchschnittlichen Inflationsrate von 2010 bis 2018 von 2% pro Jahr.²⁷

Dass nach einem Aussetzen der Verbraucherpreis-Anpassung in einem Jahr in den Folgejahren die Anhebung der Richtwerte natürlich prozentuell noch stärker zur Geltung kommt – wohl weil sie fälschlich mit der Inflationsrate/Jahr verglichen wird -, ist aus der Tabelle klar abzulesen. Die Vermutung liegt nahe, dass solche „Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetze“ meist vor (Wien) Wahlen durchgesetzt werden, um das Thema des leistbaren Wohnens im sozialpolitischen Kontext als wichtigste Errungenschaft für die Wählerschicht zu präsentieren. So wurde zB das erste Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz am 01.04.2008 kundgemacht²⁸, kurz vor der Nationalratswahl am 28.09.2008.²⁹

Damit hat der Vermieter einer Mietwohnung, welche dem Richtwertgesetz unterliegt, Steigerungsmöglichkeiten der Nettomiete lediglich durch das Ausweisen von überdurchschnittlicher Lage und gewisser Ausstattungsmerkmale in Relation zur mietrechtlich definierten Normwohnung.

²⁷ vgl. WKO Statistik, Inflation 2010 – 2018 im EU-Vergleich, Tabelle 10, S.2

²⁸ vgl. BGBl. I Nr. 50/2008

²⁹ vgl. https://bmi.gv.at/412/Nationalratswahlen/Nationalratswahl_2008/start.aspx

Die Entwicklung der Mieten ist statistisch gesehen mit rund +13% seit 2008 relativ konstant geblieben, unabhängig davon, ob es sich um regulierte Richtwertmieten oder um „freie und angemessene“ Mieten handelt.³⁰ Das führt auch *Rosifka* und *Postler* zu dem Schluss, dass das Richtwertmietensystem nicht funktioniert.³¹

Im folgenden Kapitel soll ein umfassender Einblick in das Österreichische Mietrecht geschaffen werden, mit Fokus auf den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und der Darstellung des Richtwertmietzinses.

³⁰ vgl. *Streissler*, Leistbare Mieten – Leistbares Leben, S. 25

³¹ vgl. *Rosifka/Postler*, Die Praxis des Richtwertmietzinssystems, S. 35ff

3. Das Mietrechtsgesetz

Die Basis der Gebrauchsüberlassung durch einen Bestandsvertrag (Miet- oder Pachtvertrag) einer Wohnung ist in den § 1090 bis 1121 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) geregelt. Die generell geltenden bestandrechtlichen Normen des ABGB kommen nur dann zur Anwendung, soweit das Rechtsverhältnis nicht dem MRG unterliegt und durch dessen strengere Auslegung die Regelungen des ABGB verdrängt.³²

Eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnung“ findet sich im Gesetz nicht. Es wird vielmehr auf die Verkehrsauffassung abgestellt. Dementsprechend sprach der OGH aus, eine Wohnung sei als ein selbstständiger und in sich baulich geschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.³³

3.1. Anwendungsbereiche MRG

Da die österreichische Verfassung kein Grundrecht auf eine Wohnversorgung kennt, wurde das Mietrechtsgesetz als Schutznorm vom Gesetzgeber entwickelt, um dem Mieter Sicherheit zu bieten und ihn in seiner wirtschaftlich – gegenüber des Vermieters – schwächeren Position zu schützen.³⁴

Unser aktuell geltendes Mietrecht wurde im Jahr 1993 durch das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz novelliert, welches als wesentlichste, weil derzeit noch immer gültige, Gesetzesänderung angesehen wird.³⁵

In diesem wurden die bis dahin herrschenden Kategorie-Mieten mit dem Richtwertmietzins ersetzt, auf dessen Bildung und Berechnung sich die folgenden Punkte beziehen sollen, nach einer kleinen Einführung in die großen drei Anwendungsbereiche des österreichischen Mietrechts.

³² vgl. *Koziol – Welser*, Grundzüge des Bürgerlichen Rechtes (9. Auflage), 1992

³³ vgl. OGH 5 OB 152/10d

³⁴ vgl. *Kothbauer/Malloth*, Mietrecht 2013, S.3

³⁵ vgl. *Stabentheiner*, Das ABGB und das Sondermietrecht – die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, *WoBI* 2012, S. 102.

Der allgemeine Geltungsbereich des MRG umfasst laut § 1:

§ 1. (1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) [...].³⁶

3.1.1. Vollaussnahme

Einzelne Objekte sind zur Gänze aus dem MRG ausgenommen. Die Bestimmungen zur MRG Vollaussnahme sind im zweiten Absatz des § 1 MRG geregelt:

- 1. Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden,*

Hierbei geht man davon aus, dass der Vermieter unternehmensbezogene Interessen verfolgt und nicht als Privatperson agiert.³⁷

- 1a. Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden,*

Diese Bestimmung der Vollaussnahme gilt nur bei Mietverträgen, die nach dem 31.12.2001 abgeschlossen wurden.

³⁶ MRG 2009 (BGBl. Nr. 520/1981), zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2009

³⁷ vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S. 32

2. *Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden,*

Hierbei muss der Mietvertrag in direktem Zusammenhang mit einem abgeschlossenen Dienstvertrag stehen. Die Bedingungen des Mietvertrages bleiben auch dann aufrecht, sollte das Dienstverhältnis (z.B. durch Pensionierung) beendet oder aufgelöst werden. Im Vordergrund steht hier aber der Schutz des Mieters auf Basis seines Dienstverhältnisses, nicht aufgrund mietrechtlicher Normen.

3. *Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand*
 - a. *eine Geschäftsräumlichkeit oder*
 - b. *eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet,*

Diese Ausnahmeregelung wird umgangssprachlich als „Philharmoniker – Wohnung“ bezeichnet und bezieht sich auf die temporäre Verlegung des Zweitwohnsitzes aufgrund Erwerbstätigkeit.³⁸

4. *Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden; eine Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht,*

Über die Anmietung einer Zweitwohnung in diesem Sinne, entscheidet der jeweils vereinbarte Vertragszweck.³⁹

³⁸ vgl. Die Presse, 12.02.2010

³⁹ vgl. *Liehl*, Grundzüge des Bestandsrechts 2006, S.25

5. *Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.*

Ist das Mietverhältnis vor dem 01.01.2002 abgeschlossen worden, gelten dennoch die früheren Bestimmungen des MRG, somit gilt für ältere Verträge der Teilanwendungsbereich gemäß § 1 (4) Z.2. MRG.

Wichtig ist hierbei die Beschränkung auf ein oder zwei selbstständige Einheiten, wobei ein nachträglicher Dachbodenausbau nicht schadet und der Mietvertrag nach dem 31.12.2001 abgeschlossen sein muss. Es können sogar im Dachboden mehrere zusätzliche Bestandseinheiten geschaffen werden, ohne die Regelungen der MRG Vollaussnahme zu gefährden.⁴⁰

Der Bereich der Vollaussnahme im Mietrechtsgesetz ist der mit den am wenigsten strengen gesetzlichen Vorgaben, vor allem besteht kein Preisschutz und kein Kündigungsschutz des Mieters gemäß MRG.

3.1.2. Teilanwendung

Die Mietgegenstände, auf welche der Teilanwendungsbereich des Mietrechts anzuwenden ist, werden in § 1 (3) bis (5) MRG aufgezählt:

§ 1 (3) Für Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind, gelten die Bestimmungen dieses Bundesgesetzes nach Maßgabe des § 20 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Hierbei herrschen die Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, auf die in dieser Arbeit nicht näher eingegangen wird.

In § 1 (4) MRG heißt es weiter:

⁴⁰ vgl. *Dirnbacher*, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S. 43

1. *Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,*

Hierbei wird auf den Zeitpunkt der Neuerrichtung des gesamten Gebäudes abgestellt, und nicht auf einzelne Mietgegenstände. Die Baubewilligung muss nach dem 30.06.1953 und die Errichtung ohne Verwendung öffentlicher Mittel erfolgt sein, wobei ausschließlich öffentliche Wohnbauförderungsmittel zu verstehen sind.⁴¹

2. *Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit der Abrede vermietet werden, dass – wenn auch zum Teil oder zur Gänze durch den Hauptmieter – entweder in ihnen oder in einem an ihrer Stelle durchgeführten Aufbau eine Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werde,*

- 2a. *Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,*

Für die Ausnahme ist allerdings unbeachtlich, ob öffentliche Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen wurden oder nicht.

Wurde die Wohnung durch einen Aufbau errichtet, der nicht mit dem Dachbodenausbau verbunden ist, gilt die Teilausnahme des MRG erst für Mietverträge die nach dem 30.09.2006 abgeschlossen wurden. Für alle anderen Wohnungen, die im Zuge des Dachbodenausbaus mit diesem verbundenen Aufbau errichtet wurden, gilt die Teilausnahme schon für Mietverhältnisse ab dem 31.12.2001.⁴²

⁴¹ vgl. WKO, Anwendungsbereich des MRG im Detail, Stand: 03.10.2017a

⁴² vgl. WKO, Anwendungsbereich des MRG im Detail, Stand: 03.10.2017b

3. Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

Auch hier wird wieder auf das Datum der Baubewilligung abgestellt, wobei Wohnungseigentum nicht schon ab Beginn begründet, spätestens aber am Tag des Abschlusses des Mietvertrages im Grundbuch eingetragen sein muss. Ebenso nicht erforderlich ist, dass an allen Mietobjekten Wohnungseigentum begründet wurde. (Bei Neubegründung von Wohnungseigentum ist dies jedoch seit der Wohnrechtsnovelle 2002 nicht mehr möglich, da ab diesem Zeitpunkt nur noch an der gesamten Liegenschaft Wohnungseigentum begründet werden kann.⁴³)

Ein weiterer Ausnahmefall bezieht sich auf § 1 Abs. 5 für Mietgegenstände in Wirtschaftsparks, unter denen man eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden versteht, in denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe betrieben werden, wobei sowohl dem Alter der baulichen Anlagen, sowie Förderungen keine Relevanz zugesprochen wird.

(5) Die §§ 14 und 29 bis 36, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes, gelten für Mietgegenstände in einem Wirtschaftspark, das ist eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften (Anm.: richtig: Liegenschaften,) in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden.

Im Teilanwendungsbereich gilt somit im Wesentlichen der Kündigungsschutz für den Mieter und weiters das Eintrittsrecht im Todesfall des Hauptmieters.

3.1.3. Vollanwendung

Für Mietgegenstände die nicht unter die oben angeführten Ausnahmebestimmungen des § 1 MRG fallen, gilt der Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich der wesentlichste Unterschied der drei Anwendungsbereiche des MRG auf die Strenge des Schutzes der Mieter

⁴³ vgl. § 3 Abs. 2 WEG 2002

bezieht. Im Vollenwendungsbereich des MRG genießt der Mieter nämlich zusätzlich Preisschutz, sowie den auch im Teilanwendungsbereich geltenden Kündigungsschutz. Im Teilanwendungsbereich gilt im Wesentlichen nur der Kündigungsschutz und Eintrittsrechte, und in der MRG Vollaussnahme kommen weder ein gesetzlicher Preisschutz noch ein Kündigungsschutz zur Anwendung gelangt.

Exkurs: Angemessener Mietzins

Ausnahmen von der Vereinbarung der Höhe des Hauptmietzinses in mietrechtlichen Altbauten, welche nicht durch die strenge Festsetzung des Richtwertes reglementiert sind, sind die Anwendungsfälle des „angemessenen Mietzinses“, die im § 16 Abs. 1 MRG geregelt sind:

Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses für einen in Hauptmiete gemieteten Mietgegenstand sind bis zu dem für den Mietgegenstand im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig, wenn⁴⁴:

1. der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient; wird ein Mietgegenstand teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet, so darf nur der für Wohnungen zulässige Hauptmietzins angerechnet werden, es sei denn, dass die Verwendung zu Geschäftszwecken die Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt; ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs. 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;
2. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist;

⁴⁴ vgl. § 16 Abs. 1 MRG

3. der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, an dessen Erhaltung aus Gründen des Denkmalschutzes öffentliches Interesse besteht, sofern der Vermieter unbeschadet der Gewährung öffentlicher Mittel zu dessen Erhaltung nach dem 8. Mai 1945 erhebliche Eigenmittel aufgewendet hat;
4. der Mietgegenstand eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und seine Nutzfläche 130m² übersteigt, sofern der Vermieter eine solche Wohnung innerhalb von sechs Monaten nach der Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber an einen nicht zum Eintritt in die Mietrechte des früheren Mieters Berechtigten vermietet; bei Durchführung von Verbesserungsarbeiten verlängert sich diese Frist um ein Jahr;
5. ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in Schriftform getroffen wird.

In der Praxis wird der angemessene Mietzins durch Vergleich mit den am Markt befindlichen Mietobjekten ermittelt und damit eine realistische Marktsituation fingiert. Nichtsdestotrotz befindet man sich dabei noch immer im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, folglich muss bei erfolgter Befristung des Bestandsvertrages vom Hauptmietzins ein Befristungsabschlag von 25% in Abzug gebracht werden. Wird der befristete Mietvertrag in einen unbefristeten Mietvertrag umgewandelt, so kann man die vorher abgezogenen 25% Befristungsabschlag wieder auf den Hauptmietzins zuschlagen, sofern man diesen vorher im Mietvertrag schriftlich und ziffernmäßig ausgewiesen hat.⁴⁵

Der angemessene Mietzins stellt einen Marktmietzins dar, der anhand der oben dargestellten Kriterien durch Vergleichsmethode ermittelt wird; da er jedoch in weiterer Folge auch durch die Schlichtungsstelle bzw das Gericht überprüft und dabei in eben dieses Verhältnis zu Vergleichsobjekten gesetzt werden kann (weiterführend demnach auch auf ein „angemessenes Maß“ herabgesetzt oder eben für „angemessen“ befunden wird), wird der angemessene Mietzins in der Regel unter dem freien Mietzins liegen.

⁴⁵ vgl. § 16 Abs. 7 MRG

Dahingegen ist die Ermittlung des Richtwertmietzinses streng an die gesetzlichen Vorgaben für Zu- und Abschläge gebunden, wobei es auch hier leichte Unschärfen gibt, durch prozentuelle Schwankungsbreiten, welche in den bestehenden Richtlinien zur Ermittlung des Richtwertzinses gemäß § 16 Abs. 2 MRG angegeben werden, herausgegeben von der MA25.⁴⁶

3.2. Das Richtwertsystem

Der nun für diese Masterarbeit wichtigste Teilbereich beschäftigt sich folgend mit dem Richtwertmietzins, der zwingend in allen mietrechtlichen Altbauten gilt, sofern keine Ausnahmebestimmungen vorliegen, die entweder in der Anwendbarkeit des angemessenen oder freien Mietzinses resultieren.

3.2.1. Herkunft / Entstehung

Mit der 1986 in Kraft getretenen Mietrechtsnovelle 1985 wurde es Vermietern ermöglicht, für Wohnungen der Kategorie A (außerhalb des Begrenzungssystems der Kategoriemietzinse) einen angemessenen Mietzins nach § 16 Abs. 1 MRG zu vereinbaren, sofern die neuerliche Vermietung des Mietgegenstandes innerhalb von sechs Monaten ab Räumung durch den Vormieter erfolgte⁴⁷. Dies hatte zur Folge, dass die Bestandsmieten so anstiegen, dass sie sich annähernd an dem ortsüblichen Hauptmietzins annäherten, da ab diesem Zeitpunkt vorwiegend Kategorie A Wohnungen auf den Markt gelangten, weil den Vermietern die Gelegenheit gegeben wurde, durch erfolgte Sanierungen und Kategorieanhebungen in Folge den investierten Betrag durch höhere Mieten wieder zu erwirtschaften⁴⁸.

Im Dezember 1990 wurde von den Regierungsparteien beschlossen, dass die Erschwinglichkeit von Wohnungen für armutsgefährdete und einkommensschwächere Gruppen (wieder) gewährleistet werden soll und so

⁴⁶ vgl. MA25, 2018

⁴⁷ BGBl: 1985/559

⁴⁸ vgl. Wobl 2018, Heft 9, S. 269

musste die „Angemessenheit“ des Mietzinses konkretisiert, sowie Bauleistungen des Bundes verstärkt forciert werden⁴⁹.

Ab diesem Zeitpunkt wurde Wohnen wieder zum Fokus der politischen Diskussionen und so trat am 1. März 1994 mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (3. WÄG) das Richtwertsystem in Kraft, wie es aktuell noch Gültigkeit hat, mit dem Ziel, eine spürbare Preisdämpfung am Markt zu erreichen⁵⁰; gleichzeitig wurde die Neuvermietung nach Kategoriebeträgen außer Kraft gesetzt. *(Anmerkung: eine Ausnahme machen hierbei die Kategorie D – Wohnungen [brauchbar & unbrauchbar]. Näheres unter dem Punkt der „Berechnungsmethoden“)*

Das nun bestehende Richtwertmietzinssystem bildet ein flexibleres „gesetzliches Begrenzungssystem“ ab, als es die starren Kategoriebegrenzungen getan haben, und gilt für Wohnungen der Ausstattungskategorien A, B und C.

⁴⁹ vgl. *Ostermayer*, Mietrecht, 2002, Vorwort

⁵⁰ vgl. *Rosifka*, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses 2017, S.54

3.2.2. Ausstattungskategorien

Die Definition der Ausstattungskategorien befindet sich in § 15a Abs. 1 MRG:

Kategorie A	Wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30m ² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt
Kategorie B	Wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht
Kategorie C	Wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt
Kategorie D	Wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

Für die Festlegung der Ausstattungskategorie für die Vermietung wird der Ausstattungszustand der Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses hergenommen. Eine Wohnung kann auch in eine gewisse Ausstattungskategorie eingeordnet werden, wenn ein Ausstattungsmerkmal fehlt, nicht jedoch eine Badegelegenheit, *und* dieses durch eines oder mehrere Ausstattungsmerkmale

einer höheren Ausstattungskategorie aufgewogen wird. Ist im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags die Wohnung oder ein Ausstattungsmerkmal nicht brauchbar oder entspricht eine Badegelegenheit nicht dem zeitgemäßen Standard, so ist dies für die Einstufung der Wohnung im Categoriesystem nur zu berücksichtigen, wenn der Mieter die Unbrauchbarkeit oder das Fehlen des zeitgemäßen Standards dem Vermieter angezeigt und dieser den Mangel nicht in angemessener Frist, höchstens aber binnen dreier Monate ab Zugang der Anzeige, behoben hat⁵¹.

Wichtig ist vor allem, dass auf die Ausstattungskategorie bei Abschluss des Mietvertrages abgezielt wird, denn selbst eine nachträgliche Verbesserung durch den Mieter (vgl. § 9 MRG, Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes) führt nicht gleichfolgend zu einer nachträglichen Anhebung der Wohnungskategorie und damit auch Anhebung des Richtwertmietzinses, sondern gilt für die Dauer der Mietlaufzeit, wie im Mietvertrag festgelegt, als vereinbart. Zusätzlich hat der Mieter noch das Recht, sollte dieser in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung gemacht haben, die auch über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind und denen der Vermieter entweder zugestimmt hat, oder sie nicht verweigern durfte, sich diese mittels eines Anspruchs auf Ersatz der Aufwendungen - vermindert um eine jährliche Abschreibung – vom Vermieter rückerstatten zu lassen⁵².

Nach Einordnung in die jeweilige Ausstattungskategorie folgt der Vergleich mit der im Gesetz definierten mietrechtlichen Normwohnung und das „angemessene“ Einpreisen des Richtwertmietzinses⁵³ durch Berechnen des Sockelbetrages und dem Verrechnen von Zu- und Abschlägen.

⁵¹ vgl. § 15a (2) MRG

⁵² vgl. § 10 (1) MRG

⁵³ vgl. § 1 (1) RichtWG

3.2.3. Vorgaben / Grundlagen

Laut § 1 Abs. 1 RichtWG ist der Richtwert jener Betrag, der für die mietrechtliche Normwohnung festgesetzt ist.

§ 2 Abs. 1 des Richtwertgesetzes definiert die mietrechtliche Normwohnung als *„eine Wohnung mit einer Nutzfläche zwischen 30 Quadratmeter und 130 Quadratmeter in brauchbarem Zustand, die aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht, über eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung verfügt und in einem Gebäude mit ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand auf einer Liegenschaft mit durchschnittlicher Lage (Wohnumgebung) gelegen ist.“*⁵⁴

Die mietrechtliche Normwohnung liegt in einem Altbau⁵⁵, ist per Definition ausschließlich durchschnittlich, brauchbar und in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, sodass man davon ausgehen kann, im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses liegen keine groben Mängel vor. Speziell wird darauf geachtet, die Nutzbarkeit der bestehenden Allgemeinflächen zu gewährleisten.

Genau heißt es in § 2 Abs. 2 RichtWG dazu *„Ein Gebäude befindet sich dann in ordnungsgemäßigem Erhaltungszustand, wenn der Zustand seiner allgemeinen Teile nicht bloß vorübergehend einen ordentlichen Gebrauch der Wohnung gewährleistet. Ordnungsgemäß ist der Erhaltungszustand des Gebäudes jedenfalls dann nicht, wenn im Zeitpunkt der Vermietung Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 MRG anstehen.“*

Die in § 2 Absatz 1 angesprochene durchschnittliche Lage wird nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens beurteilt, wobei eine Lage mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist⁵⁶. Allgemein bekannt sind solche

⁵⁴ § 2 RichtWG

⁵⁵ vgl. Dirnbacher, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, S. 233

⁵⁶ vgl. § 2 Abs. 3 RichtWG

Gebiete als „Gründerzeitviertel“, in denen die Verrechnung von Lagezuschlägen unzulässig ist. (*Weiterfolgende Erläuterungen im Kapitel „Der Lagezuschlag“*)

Die folgende Berechnung des Richtwertmietzinses basiert also auf dem gesetzlich vorgegebenen Sockelbetrag für eine mietrechtliche Normwohnung, der weiter mit Zu- und Abschlägen versehen wird, und zwar für Ausstattungs- oder Kategoriemerkmale, die bei der konkreten Wohnung von der Normwohnung abweichen.

3.2.4. Berechnungsmethoden des Richtwerts

Für die Ermittlung des zur Anwendung gelangenden Richtwertmietzinses für Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG gilt als Grundlage der im jeweiligen Jahr ausgewiesene Sockelbetrag für den Richtwert einer Kategorie A Wohnung, welcher für sich selbst das rechnerische Ergebnis aus dem Richtwert für die mietrechtliche Normwohnung samt Zu- und Abschlägen widerspiegelt.

Für die Berechnung des höchst zulässigen Hauptmietzinses sind folgende Umstände – schon im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses - zu berücksichtigen, die sich anhand der in § 16 Abs. 2 MRG in 5 Ziffern angeführten Kriterien ergeben, wie beispielsweise die Stockwerkslage, die Ausstattung der Wohnung, die allgemeine Wohnumgebung und den Erhaltungszustand des Hauses, sowie den Vergleich mit der Ausstattungskategorie im Vergleich zur Normwohnung⁵⁷. [*Näheres siehe Punkt 3.2.7.*]

3.2.5. Ermittlung des Richtwertes

Bei der Ermittlung des Richtwertes ist abzustellen auf den Herstellungswert einer gut ausgestatteten geförderten Neubaumietwohnung in einem mehrgeschoßigen Gebäude mit mindestens 4 Wohnungen, bei denen eine förderungsrechtliche Begrenzung der (förderbaren) Baukosten oder des zulässigen Hauptmietzinses gegeben ist.⁵⁸ Der Herstellungswert einer Wohnung setzt sich immer zusammen

⁵⁷ vgl. § 16 Abs. 2 MRG

⁵⁸ vgl. § 3 (1) RichtWG

aus den anteiligen Grundkosten und den Baukosten, die für die Errichtung zu zahlen waren, somit steht diese Gesetzesklausel in engem Zusammenhang mit der Bewertungsmethode des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und den landesgesetzlichen Vorschriften über die Förderung von Wohnbauten, wohingegen die Grundkosten sich aus den Kosten pro Quadratmeter Nutzfläche errechnen, die während des Kalenderjahres 1992 den Förderungszusicherungen des jeweiligen Landes tatsächlich zugrunde gelegt wurden.⁵⁹

Von den ausgewiesenen Baukosten sind Baukostenanteile abzuziehen, die dem typischen Althausbestand nicht entsprechen, wie z.B. Einstell- oder Abstellplätze (Garagen), Aufzugsanlagen, gemeinsame Wärmeversorgungsanlagen und Gemeinschaftsanlagen oder -räume (Fahrrad- und Kinderwagenabstellplätze, Hobbyräume etc.) sowie solche Baukostenanteile, die bautechnische Erschwerissen zuzurechnen ist.⁶⁰

Zuschläge für Abschreibungen für Aufzug und Abschreibung für Wärmeversorgungen sind gemäß OGH Entscheidung vom 10.01.2006 nicht mehr zu berücksichtigen.⁶¹

Schließlich werden 4% des Grundkostenanteils und 5,5% der Baukosten zusammengezählt und weiterfolgend von der errechneten Summe 5% der Kosten für die Errichtung von Aufzugsanlagen und gemeinsamen Wärmeversorgungsanlagen (fiktiver Erhaltungsaufwand) abgezogen, um anschließend von der Gesamtsumme ein Zwölftel für die Festlegung des Richtwertes heranzuziehen.⁶²

3.2.6. Indexierung des Richtwerts

Die Anpassung des Richtwertes erfolgt, wie schon erläutert, alle zwei Jahre jeweils zum 1. April und wird mit der dann geltenden Indexzahl des Verbraucherpreisindex abgeglichen und valorisiert.

⁵⁹ vgl. § 3 (2) RichtWG

⁶⁰ vgl. § 3 (4) RichtWG

⁶¹ vgl. 5 OB 406/05 i

⁶² vgl. § 3 (6) RichtWG

Aktuell wurde im neuen Bundesgesetzblatt schon der indexangepasste Richtwertmietzins für Wien verlautbart und beläuft sich ab 01.04.2019 (Stand 03/2019) für die jeweiligen Ausstattungskategorien, wie folgt:⁶³

Richtwert für Kategorie A	5,81 € / m ² Wohnfläche (100% RW A)
Richtwert für Kategorie B	4,36 € / m ² Wohnfläche (75% RW A)
Richtwert für Kategorie C	2,91 € / m ² Wohnfläche (50% RW A)

(Anmerkung: Kategorie D (brauchbar/unbrauchbar) ist genaugenommen kein Richtwert, auch wenn es sich sprachlich eingebürgert hat, sondern fällt noch unter die dem Richtwert vorhergegangenen Kategoriebeträge)

3.2.7. Zu- und Abschläge zum Richtwert

Für den anzuwendenden Richtwert der Wohnung wird auf den Zustand des Mietobjektes zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses abgestellt, wobei es hierbei nicht auf den Standard zu diesem Zeitpunkt ankommt, vielmehr ist der Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für die Bewertung von Standardabweichungen als für die Preisbildung relevante Faktoren von Bedeutung.⁶⁴

Im Gesetzestext des § 16 Abs. 2 wird folgend taxativ aufgezählt:

- 1. die Zweckbestimmung der Wohnung, ihre Stockwerkslage, ihre Lage innerhalb eines Stockwerks, ihre über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung mit anderen Teilen der Liegenschaft, beispielsweise mit Balkonen, Terrassen, Keller- oder Dachbodenräumen, Hausgärten oder*

⁶³ vgl. BGBl. II Nr. 70/2019

⁶⁴ vgl. 5 Ob 230/02p

Abstellplätzen, ihre sonstige Ausstattung oder Grundrißgestaltung, eine gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung bessere Ausstattung oder Grundrißgestaltung jedoch nur, wenn sie nicht allein auf Kosten des Hauptmieters vorgenommen wurde,

2. *die Ausstattung der Wohnung (des Gebäudes) mit den in § 3 Abs. 4 RichtWG angeführten Anlagen, Garagen, Flächen und Räumen, wobei die jeweiligen Zuschläge mit den bei der Ermittlung des Richtwerts abgezogenen Baukostenanteilen begrenzt sind,*
3. *die Lage (Wohnumgebung) des Hauses,*
4. *der Erhaltungszustand des Hauses,*
5. *die gegenüber der mietrechtlichen Normwohnung niedrigere Ausstattungskategorie bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie B und bei einer Wohnung der Ausstattungskategorie C durch entsprechende Abstriche.*

Laut Empfehlung des Beirates zur Ermittlung des Richtwertes für das Land Wien vom 24. Februar 1994 sind für abweichende Ausstattungskategorien folgende Abstriche vom Richtwert vorzunehmen:⁶⁵

- Kategorie B: - 25%
- Kategorie C: - 50%

Diese in § 16 Abs. 2 MRG angeführten Kriterien sollen sich auf die allgemeine Verkehrsauffassung, sowie Erfahrung des täglichen Lebens beziehen⁶⁶, was in weiterer Folge natürlich Spielraum für Interpretationen und wiederum Rechtsunsicherheit zulässt.⁶⁷

⁶⁵ vgl. MA 25, 2018, S. 36

⁶⁶ vgl. § 16 (2) MRG

⁶⁷ vgl. 5 Ob 296/02v

Ein kleiner Anhaltspunkt für Plausibilisierungen ist, dass die Rahmenwerte, die für die Bewertung zugrunde gelegt wurden, von heutzutage gängigen Werten zur Nutzwertberechnung abgeleitet wurden, welche in langjähriger Praxis als zutreffend anerkannt, bzw. der Kundmachung des Bundesministers für Justiz entnommen sind.⁶⁸

Die MA25 gibt dabei als Hilfestellung eine Zusammenfassung über die gängigen Zu- und Abschläge in ihrer Richtlinie zur Ermittlung des Richtwertzinses aus 2018:

6.2. Stockwerkslage

6.2.1.	unterstes Wohngeschoss unter Niveau	von - 15 % bis - 30 %
6.2.2.	unterstes Wohngeschoss niveaugleich	
6.2.2.1.	unmittelbar an der Straße	von - 5 % bis - 15 %
6.2.2.2.	nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig)	bis - 10 %
6.2.3.	unterstes Wohngeschoss bis 2,5 m über Niveau (im Mittel)	
6.2.3.1.	unmittelbar an der Straße	bis - 10 %
6.2.3.2.	nicht unmittelbar an der Straße (z.B. hofseitig)	bis - 5 %
6.2.4.	1. Stock (zweites Hauptgeschoss)	± 0 %
6.2.5.	Geschosszuschlag nach Marktauffassung, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock	+ 1,5 %
6.2.6.	Abstrich für nicht vorhandenen Lift, ab dem 2. Stock (drittes Hauptgeschoss) pro Stock	- 4 %

6.3. Lage innerhalb des Stockwerkes

6.3.1.	Lage mit durchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	± 0 %
6.3.2.	Lage mit überdurchschnittlichen Beeinträchtigungen, etwa durch Lärm oder Geruchseinwirkungen	bis - 20 %
6.3.3.	besondere Ruhelage, oder Grünlage	bis + 20 %
6.3.3.	sonstige Beeinträchtigungen (z.B. schlechte Belichtung, Nordlage, enge Verbauung)	bis - 5 %
6.3.5.	sonstige Vorzüge (z.B. gute Belichtung, Südlage, Fernblick)	bis + 5 %
6.3.6.	Lage über offener Durchfahrt oder offenem Durchgang, bzw. Lage unter Terrasse oder Flachdach	bis - 5 %

⁶⁸ vgl. MA 25, 2018, S. 36

6.4. Ausstattung der Wohnung mit anderen Teilen der Liegenschaft, für die kein besonderes Entgelt berechnet wird.

6.4.1. Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse	bis + 10 %
6.4.2. Wohnung ohne Kellerabteil	- 2,5 %
6.4.3. Wohnung mit Dachbodenabteil	+ 2,5 %
6.4.4. Wohnung mit Garten (ausschließliche Nutzung)	bis + 10 %

6.5. Sonstige Ausstattung und Grundrissgestaltung der Wohnung

6.5.1. Gangküche	- 5 %
6.5.2. Kochstelle bei Einzelraumwohnung	- 5 %
6.5.3. zusätzliches Bad oder zusätzlicher Duschaum	+ 5 % bis + 10 %
6.5.4. zusätzliches WC	+ 5 %
6.5.5. Dachschrägen, Dachflächenfenster und Dachgauben	bis - 10 %
6.5.6. Bad und WC in einem Raum	- 2,5 %
6.5.7. Fläche kleiner als 30 m ²	bis + 10 %
6.5.8. Fläche größer als 130 m ²	bis - 5 %
6.5.9. sehr guter Zustand (neu)	bis + 5 %
6.5.10. brauchbarer Zustand (Normwohnung)	± 0 %
6.5.11. mäßiger bis sehr schlechter Zustand	von - 2,5 % bis - 30 %
6.5.12. für Duschgelegenheit im Wohnungsverband*	bis + 5 %
6.5.13. für Vorraum*	+ 2,5 %
6.5.14. für Warmwasseraufbereitungsanlage*	+ 2,5 %
6.5.15. für höherwertigen Parkettboden (z.B. Sternparkett o.ä.)	bis + 3 %

* Diese Zuschläge sind nur dann zulässig wenn sie nicht für die jeweilige Kategorieeinstufung notwendige Merkmale sind.

Abbildung 2: MA25, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2 MRG, 2018, S. 37-38

Die oben angeführten Zu- und Abschläge beziehen sich Großteils auf die Ausstattung, Lage der Wohnung im Gebäude und darauf folgende Lärmeinwirkungen der Umgebung.

Ein immer wieder diskutierter Punkt der zu verrechnenden Zuschläge bezieht sich jedoch auf die Lage einer Immobilie in der jeweiligen Wohnumgebung, nämlich auf den Lagezuschlag, welcher für überdurchschnittliche Lage verrechnet werden darf.

Mietrechtliche Diskussionen werden damit nicht nur oftmals politisch verwendet, um gegen sogenannten „Mietenwucher“ aufzutreten, sondern stellen mittlerweile auch

vermieterseitig einen großen Unsicherheitsfaktor dar, weil aktuell der einzige Anhaltspunkt - zur Rechtfertigung der Verrechnung eines Zuschlags für überdurchschnittliche Lage - die von der Stadt Wien veröffentlichte Lagezuschlagskarte ist, welche sich auf Basis der OGH-Entscheidung 5 Ob 74 / 17v deutlich von der davorgehenden Fassung unterscheidet. Diese greift damit nun in bestehende Mietverhältnisse ein, deren Rechtsgrundlage zum Zeitpunkt des Abschlusses (auf Basis der früher verlautbarten Lagezuschlagskarte) jedoch legitim war.⁶⁹

3.3. Der Lagezuschlag

Der Lagezuschlag weist überdurchschnittliche Lage als finanziellen Zuschlag zum Hauptmietzins aus, basierend auf Erfahrung des täglichen Lebens und einem prozentuellen Teilbetrag aus der Differenz zwischen dem Grundkostenanteil, der beim Richtwertmietzins verrechnet werden darf, und jenem Grundkostenanteil, der die zu bewertende Lage repräsentiert.

3.3.1. Grundlage

Wie einführend erwähnt, darf ein Lagezuschlag nur für Lagen verrechnet werden, die laut § 16 MRG Abs. 4 als überdurchschnittlich gelten:

(4) Ein Zuschlag nach Abs. 3 ist nur dann zulässig, wenn die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die besser ist als die durchschnittliche Lage (§ 2 Abs. 3 RichtWG), und wenn die für den Lagezuschlag maßgebenden Umstände dem Mieter in Schriftform bis spätestens bei Zustandekommen des Mietvertrages ausdrücklich bekanntgegeben worden sind.

⁶⁹ vgl. Österreichische Immobilien Zeitung, 03/2019, S.36

Nach herrschender Meinung der Literatur spricht man von überdurchschnittlicher Lage im Sinne § 16 Abs 4 MRG, wenn der Grundkostenanteil der zu bewertenden Liegenschaft jenen übersteigt, der bei der Ermittlung des Richtwertes herangezogen wurde.⁷⁰

Es wird jedoch hierbei die Überdurchschnittlichkeit nicht definiert, sondern auf § 2 Abs. 3 des Richtwertgesetzes verwiesen, der wiederum nur eine allgemeine Definition enthält und einerseits als Generalklausel auf die „allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens“ abstellt, andererseits eine genaue Definition jener Liegenschaften (Gründerzeitviertel) gibt, die höchstens als durchschnittlich anzusehen sind, also auf die besonderen Verhältnisse in Wien zugeschnitten⁷¹:

(3) Die durchschnittliche Lage (Wohnumgebung) ist nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen, wobei eine Lage (Wohnumgebung) mit einem überwiegenden Gebäudebestand, der in der Zeit von 1870 bis 1917 errichtet wurde und im Zeitpunkt der Errichtung überwiegend kleine, mangelhaft ausgestattete Wohnungen (Wohnungen der Ausstattungskategorie D) aufgewiesen hat, höchstens als durchschnittlich einzustufen ist.

Der Gesetzgeber stellt also für die Definition der durchschnittlichen Lage auf einen Zeitraum ab, der mehr als 100 Jahre zurück in der Vergangenheit liegt, und allgemein als das Gründerzeitviertel bezeichnet wird, das in Wien allerdings einige schöne Straßenzüge beinhaltet.

3.3.2. Gründerzeitviertel

§ 3 Abs 3 RichtwG legt damit den Grundstein der Diskussion um Überdurchschnittlichkeit, denn folglich kann eine Liegenschaft innerhalb eines Gründerzeitviertels gemäß Gesetzesdefinition nie überdurchschnittlich sein, außer wenn der Gebäudebestand der in der Zeit zwischen 1870 und 1917 errichteten Gebäude nicht mehrheitlich besteht, denn dann ist auch in solchen Teilvierteln ein

⁷⁰ Karauscheck / Strafella, Der Mietzins, 2014, S. 72

⁷¹ Dirnbacher Wolfgang, Lagezuschlag – Angabe der maßgebenden Umstände, 1999

Lagezuschlag zulässig.⁷² Sollte eine Liegenschaft in einem solchen definierten Gründerzeitviertel liegen, ist kein Lagezuschlag zulässig, im Umkehrschluss allerdings heißt das nicht, dass eine Lage außerhalb des Gründerzeitviertels gleich als überdurchschnittlich einzustufen ist.⁷³ Damit wird kein „Begriffsmerkmal der Normwohnung“ gegeben, sondern nur für Wiener Verhältnisse klargestellt, dass Wohnungen in solchen Teilen der Stadt höchstens als durchschnittlich eingestuft werden können. Über andere Lagen wird damit nichts ausgesagt.⁷⁴

Eigentümerseitig muss also der Beweis erbracht werden, dass sich innerhalb der gesetzlich definierten Gründerzeitviertel im Laufe der Zeit eine Umstrukturierung des Gebäudebestandes ergeben hat und zum Betrachtungszeitraum weniger als 50% des definierten Gründerzeitviertels bestanden hat, somit mehr als die Hälfte der Altbestände durch Neubauten ersetzt wurden.⁷⁵ Das dafür relevante Gebiet ist nach dem Ausschussbericht zum 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (AB 1268 BlgNR 18. GP 19) nicht ein ganzer Bezirk oder Stadtteil, sondern mehrere Wohnblöcke oder Straßenzüge mit einer gleichartigen Gebäudecharakteristik. Der für diesen Zweck basierenden „Evaluierungsraum“ im Sinne der räumlichen Ausdehnung und der Möglichkeit der Ermittlung im konkreten Einzelfall ist jedoch nicht definiert und dem Gutachter überlassen.⁷⁶

An dieser Art der Definition wird naturgemäß starke Kritik geäußert, da die zugrunde liegende Auswahl an Gebäuden mit Substandardwohnungen, die noch vor dem ersten Weltkrieg Bestand hatten, keiner modernen Bewertungsmethode gleichzusetzen sein kann. Seit Jahren ist die Anzahl der Substandardwohnungen in Wien rückläufig, was auch von der Statistik Austria kontinuierlich in der „Publikation Wohnen“ belegt wird. 2017 gab es von insgesamt 904.800 Hauptwohnsitzwohnungen⁷⁷:

- 93,7% Kategorie A Wohnungen (ca. 847.700 Wohnungen)
- 2,5% Kategorie B Wohnungen (ca. 22.600 Wohnungen)
- 0,5% Kategorie C Wohnungen (ca. 4.500 Wohnungen)
- 3,3% Kategorie D Wohnungen (ca. 30.000 Wohnungen)

⁷² vgl. Rechtssatznummer: RS0111204

⁷³ vgl. 5Ob188/14d

⁷⁴ Rechtssatznummer: RS0111204

⁷⁵ vgl. 5Ob43/17k

⁷⁶ vgl. 5Ob102/17m

⁷⁷ vgl. Statistik Austria, Publikation Wohnen, 2018

Die Zahl der noch bestehenden 30.000 Substandard – Wohnungen, die folglich die Durchschnittlichkeit der Wohngebiete repräsentieren soll, steht also in eklatanter Diskrepanz zu der von der Stadt Wien (MA25) Anfang 2018 veröffentlichten neuen Lagezuschlagskarte, bei welcher ca. 70% des Stadtgebietes⁷⁸ als „Durchschnittslage, gemäß § 2 Abs 3 Richtwertgesetz“ definiert wurden. (siehe Punkt „Lagezuschlagskarte der Stadt Wien“.)

3.3.3. Berechnungsmethoden

Die Art und Weise der Berechnung des Lagezuschlags wird vom Gesetzgeber in § 16 MRG vorgegeben. Die Berechnungsmethode gemäß § 16 Abs. 3 des Mietrechtsgesetzes lautet:

(3) Für werterhöhende oder wertvermindernde Abweichungen gemäß Abs. 2 Z 3 sind je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat Zuschläge oder Abstriche bis zur Höhe von 0,33 vH der Differenz zwischen dem der Richtwertermittlung zugrunde gelegten Grundkostenanteil (§ 3 Abs. 2 und 5 und § 6 RichtWG) und den der Lage des Hauses entsprechenden Grundkostenanteilen je Quadratmeter der Nutzfläche zulässig, die unter Berücksichtigung der nach der Bauordnung zulässigen Bebaubarkeit für die Anschaffung von bebauten Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, in dieser Lage (Wohnumgebung) üblicherweise aufgewendet werden.

Es wird also auf ein Vergleichen des dem Richtwert zugrunde liegenden Grundkostenanteils und dem Grundkostenanteil der zu vergleichenden Liegenschaft abgestellt, wobei die Ermittlung der Grundkosten mittels Vergleichswerten erfolgen soll, gewonnen aus der Evaluierung und dem Gegenüberstellen der Kauf-Transaktionen von Baugrundstücken. Da dies im dicht verbauten Wiener Gebiet mangels Vorhandenseins von unbebauten Vergleichsliegenschaften schlicht unmöglich ist, darf auf Transaktionsdaten von bebauten, jedoch mit abbruchreifen und damit wertlosen Gebäuden versehene Liegenschaften zurückgegriffen werden⁷⁹. Bis zur erfolgten OGH Entscheidung aus 2018 war es noch verboten,

⁷⁸ <https://www.ovi.at/aktuelles/detailansicht/ma-25-veroeffentlicht-neue-karte-fuer-lagezuschlaege-in-wien/>

⁷⁹ 5 Ob 170/18p

abbruchreife Gebäude als „unbebaute Vergleichsliegenschaft“ zur Bestimmung des Grundkostenanteils heranzuziehen.⁸⁰ Eine rechnerische Ermittlung der Grundkosten mittels Residualwertverfahren (laut ÖNORM B1802-3), welches als Bewertungsverfahren für die Herleitung von Grundkosten bei Fehlen von Vergleichsdaten hergenommen werden darf, ist seitens des OGH verneint worden.⁸¹

Die Formel für die Ermittlung des Lagezuschlages lautet also:

Lagezuschlag = (Grundkostenanteil Lage – Grundkostenanteil Richtwert) x 0,33%

Der Grundkostenanteil der Lage ist jener, der an der zu bewertenden Liegenschaft gelten soll, der Grundkostenanteil des Richtwertes ist der zum Zeitpunkt der Bewertung (bzw Vermietung) gültige und verlaubliche.

Zur Bewertung und zur Ausweisung von Lagezuschlägen ist, bestätigt durch den OGH, nun nicht mehr nur auf den Wert des Grundkostenanteils abzustellen, sondern auch auf das Bestehen überdurchschnittlicher Lage plausibilisiert durch allgemeine Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens.⁸²

Hierbei wird seitens der Wiener Wohnrechtsexperten gerne argumentiert, dass wohl die Erfahrung des täglichen Lebens, nämlich die privaten Vorlieben des eigenen Wohnens (z.B. umliegende Infrastruktur, Geschäfte des täglichen Gebrauchs, öffentliche Verkehrsanbindung etc.), in direktem Zusammenhang mit der Wertzumessung bestimmter Lagen stehen, und sich durch die im § 16 Abs 4 MRG subsumierenden Gründe deshalb ein höherer als durchschnittlicher Grundkostenanteil ergibt, folglich ein Lagezuschlag gerechtfertigt ist.⁸³

Laut *Kothbauer* sind ein landesweit einheitlicher Richtwert und ein landesweit einheitlicher Grundkostenanteil mit einer Beurteilung der Lagequalität, die nicht auf das gesamte Landesgebiet, sondern lediglich auf die jeweilige Wohngegend (oder auch auf Bezirksebene) abstellt, aber schlicht unvereinbar. Das Referenzgebiet

⁸⁰ Der Mieter, Wohnen & Recht, Von der Praxis für die Praxis, Heft 2 Juni 2015, S. 30

⁸¹ 5 Ob 78/06s

⁸² vgl. 5 OB74/17v

⁸³ vgl. *Kothbauer/Rosifka*, Bewertung der Lage einer Wohnung gem § 16 Abs 2 Z 3 MRG, Immolex 2018/25, 76 (79)

kann also keine vergleichbare Wohngegend mit ähnlichen / einheitlichen Bebauungsmerkmalen sein, denn dies führe - vor dem Hintergrund eines ungeachtet dessen für das gesamte Stadtgebiet einheitlichen Richtwerts und eines aus diesem ableitbaren stadtweit einheitlichen durchschnittlichen Grundkostenanteils – zu völlig absurden Ergebnissen: Eine insgesamt mäßige, in ihrem bebauungsspezifischen Umfeld aber überdurchschnittliche Wohnumgebung in einem (peripheren) Bezirk mit entsprechend niedrigem Wohnwert würde nach dieser „Logik“ einen Lagezuschlag und damit einen höheren Mietzins rechtfertigen als eine insgesamt viel bessere, in ihrem bebauungsspezifischen Umfeld aber nicht herausragende Wohnumgebung in einem (zentralen) Bezirk mit ungleich höherem Wohnwert. Das würde dazu führen, dass es in einer schlechteren Wohnumgebung leichter wäre, aufgrund einer bloß relativen (statt richtigerweise: absoluten) Überdurchschnittlichkeit zu einem Lagezuschlag zu gelangen, als in einem besseren Stadtviertel mit einer insgesamt höheren Wohnqualität. Folglich kann es sein, dass der höchstzulässige Mietzins in innerstädtischen Lagen tendenziell sogar niedriger als in weniger nachgefragten peripheren Gebieten ausfallen kann, was zu einer Preisinversion führen kann.⁸⁴

Zur besseren Orientierung und nun Einteilung in Zonen, hat die Stadt Wien mit Beginn des Jahres 2018 eine neue Lagezuschlagskarte herausgegeben und laufend aktualisiert, welche die nun geltenden Lagezuschläge darstellen soll. Grund für die Überarbeitung der davor geltenden Lagezuschlagskarte war die erwähnte Entscheidung des OGH, die somit zu einer Nivellierung der Lagezuschläge in Wien nach unten nach sich zog.

3.3.4. Lagezuschlagskarte der Stadt Wien (Stand 04/2019)

Durch die Herangehensweise der allgemeinen Verkehrsauffassung über die Definition der „Durchschnittslage“ mit dem Einbeziehen des täglichen Lebens hat der OGH nun klar festgestellt, dass ein reines Abstellen auf den Grundkostenanteil – zur Rechtfertigung des Lagezuschlages – nicht mehr erlaubt sei.

⁸⁴ vgl. *Kothbauer* in Online Hausverwaltung, Ausgabe 2/2018, S. 6f

Nun müsse die Überdurchschnittlichkeit auch auf den Alltagsnutzen umgelegt werden, in Bezug auf das Vorhandensein von öffentlichen Verkehrsanbindungen (vorzugsweise U-Bahn), Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Gastronomie etc. Nach Auffassung des 5. Senates soll (ebenso) der Vergleich von Wohngebieten legitim sein, die einen einigermaßen einheitlichen und vergleichbaren Bauungsstil aufweisen.

Das gesamte Stadtgebiet wurde demnach geteilt in:

- Dichte Bebauung (hellgrün)
- Mittlere Bebauung (rot)
- Leichte Bebauung (hellblau)

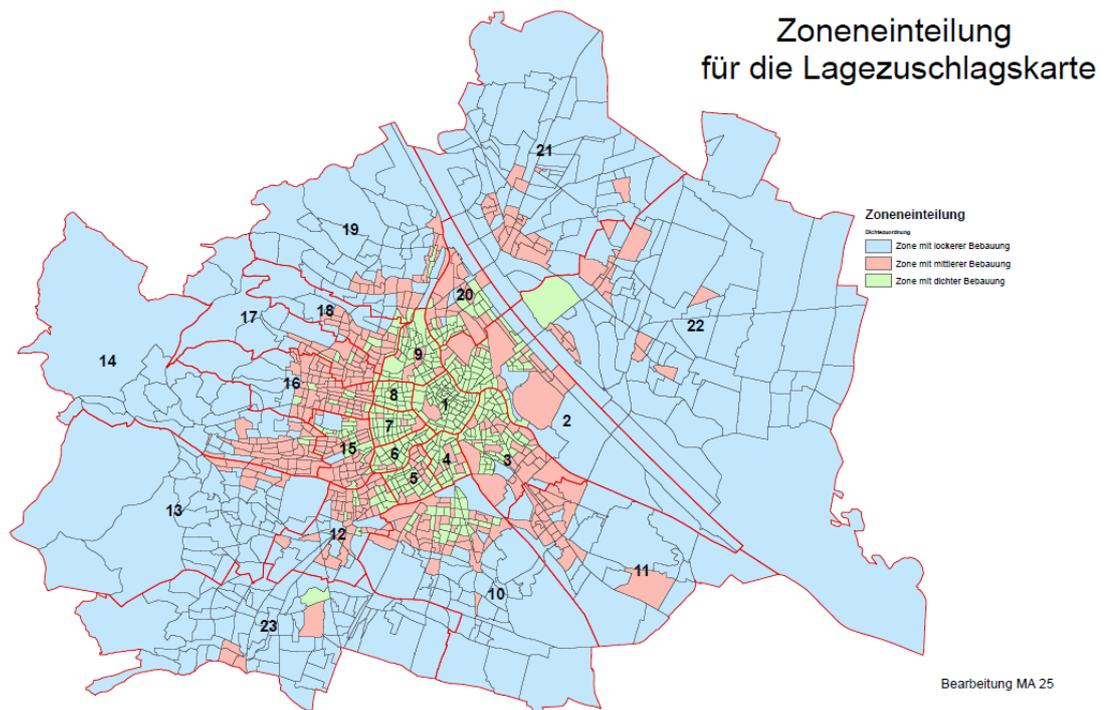


Abbildung 3: Zoneneinteilung für die Lagezuschlagskarte; MA25, April 2019

In jeder dieser Zonen wurden sechs gleich gewichtete Merkmale berücksichtigt, die aus Sicht der Stadt Wien die allgemeine Verkehrsauffassung, sowie die Erfahrung des täglichen Lebens widerspiegeln, wobei eine Erreichbarkeit innerhalb eines Radius von 350 Metern (das entspricht ca. 5 Minuten Fußweg) zugrunde gelegt wurde:

- Öffentlicher Verkehr
- Bildung
- Ärztliche Versorgung (inkl. Apotheken)
- Geschäftslokale
- Grünraum
- Grundkostenanteil

Um eine Ermittlung der durchschnittlichen Wohnumgebungen zu ermöglichen, wurden diese Bewertungen auf Zählgebiete zusammengefasst und unter Berücksichtigung der Grundkostenanteile ein Mittelwert gebildet. Durch diese Methodik entstanden Teilungen in jeder Zone, wobei nur in Lagen, die einen besseren Wert als den Mittelwert aufweisen, Lagezuschläge zur Anwendung kommen können.⁸⁵

Auch hier wird wieder auf den zu ermittelnden Grundkostenanteil, die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens abgestellt, wobei die oben schon erwähnten Gründerzeitviertel höchstens als durchschnittlich einzustufen sind.

Vergleicht man die ab Jänner 2018 geltende Lagezuschlagskarte der Stadt Wien, die als Grundlage das OGH Urteil 5 Ob 74/17v verwendet, mit der 2019 novellierten Lagezuschlagskarte mit erweiterter Berechnungsbasis der „Zoneneinteilung zur Ermittlung der Durchschnittslage“, so wurde diese erneut verschärft, wodurch die Zählgebiete ohne Zuschlag (also: ohne überdurchschnittlicher Lage) von bislang 42% auf 67% erhöht.⁸⁶

⁸⁵ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

⁸⁶ <https://derstandard.at/2000088224443/Hausbesitzer-sind-erbost-ueber-neue-Lagezuschlagskarte>

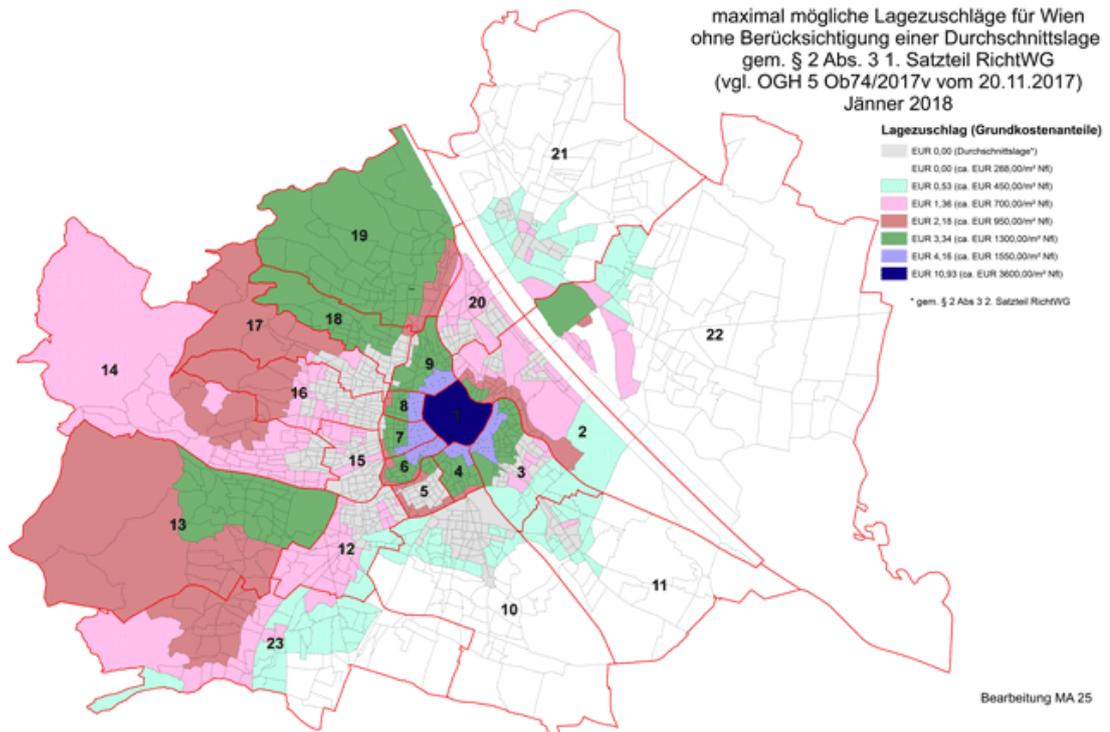


Abbildung 4: Lagezuschlagskarte der Stadt Wien; MA25, Jänner 2018

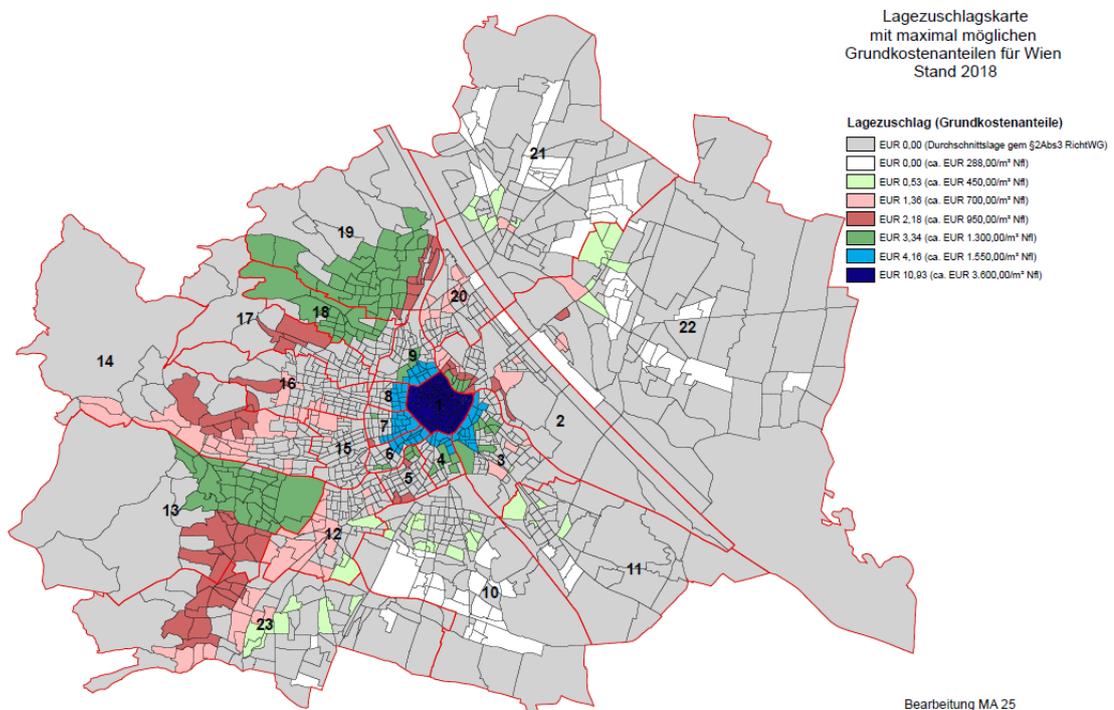


Abbildung 5: Lagezuschlagskarte der Stadt Wien; MA25, April 2019

Was hierbei auffällt, ist der großflächig fehlende „Übergangsbereich“ der Berechtigung zum Lagezuschlag zwischen den zentrumsnahen Zählbereichen (mit Lagezuschlag) und den nächstfolgenden Zählsprenkel mit Erlaubnis zur Ausweisung eines Lagezuschlags.

Bei einem Business Frühstück des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI) im Oktober 2018 wurde die neue Lagezuschlagskarte von einem Vertreter der MA25 präsentiert, der sich folgend auch Fragen und Kritik des Publikums gestellt hat.

Laut ihm wurden die grauen Teilbereiche, welche aktuell nur als „Durchschnittslage“ definiert sind, aufgrund der „stark im Wert abfallenden Grundkostenanteile“ ausgewiesen. Auf Nachfrage, wie die Grundstückspreise im innerstädtischen Gebiet evaluiert wurden, nachdem es offiziell keine Aufzeichnungen über abbruchreife Gebäude gibt, seien die Werte „bis zum nächsten vergleichbaren Wert interpoliert worden“.⁸⁷

Nach Ansicht des Autors entspricht ein Rechenmodell mit etlichen (intransparenten) Kalkulationsgrößen nicht der aktuellen Rechtsprechung, die klar auf repräsentative Vergleichswerte abzielt und genau deswegen das sogar in der ÖNORM definierte Residualwertverfahren als ungültig ansieht, und zwar aufgrund der verschiedenen Variablen und leicht zu beeinflussenden Kenngrößen der einzelnen Rechenschritte.

Hier wäre wohl eine Glättung und Abstufung der Lagezuschläge in den Teilbereichen zwischen zwei vollwertig evaluierbaren Gebieten die bessere und zu bevorzugende Lösung. Dies war aber offenbar nicht der politische Wille des Gesetzgebers, denn von SPÖ Stadträtin Gaal wurde in Presse-Aussendungen dazu vorgerechnet, dass man *als Mieter sich mit der neuen Lagezuschlagskarte bei einer 70m² Altbau-Wohnung nun ca. 180€ monatlich ersparen könne, wenn man von einem durchschnittlichen Lagezuschlag von 2,57€/m² ausgehe, wenn sich die betreffende Wohnung in einem Zählgebiet befindet, in dem zuvor ein Lagezuschlag galt, nun aber nicht mehr gilt.*⁸⁸

Da der Beweis einer überdurchschnittlichen Lage vom Vermieter erbracht werden muss, wird aber auch auf der Internet-Informationseite der Stadt Wien darauf

⁸⁷ vgl. ÖVI Business Frühstück, Palais Esterhazy, 23.10.2018

⁸⁸ vgl. <https://derstandard.at/2000088224443/Hausbesitzer-sind-erbost-ueber-neue-Lagezuschlagskarte>

hingewiesen, dass ein Gutachten eines Sachverständigen zur Ermittlung des Lagezuschlages für die betreffende Liegenschaft eingeholt und als Beweismittel zur Plausibilisierung vorgelegt werden kann.⁸⁹

Durch die Definition und Auflistung sämtlicher Mietzinsregularien und gesetzlichen Beschränkungen stellt sich natürlich folglich für viele Eigentümer und Vermieter die Frage, ob sich einerseits die Vermietung einer Altbauwohnung / eines Zinshauses überhaupt noch lohnt, und ob sich andererseits eine (durchgreifende) Sanierung und die anschließende Vermietung rechnet, um einen zufriedenstellenden Return On Investment (ROI) zu erwirtschaften.

Dieser Grundgedanke der „fairen Rückführung“ finanzieller Investitionen wurde aufgegriffen und im Zuge einer quantitativen Umfrage an Altbau-Mieter und -Mieterinnen evaluiert, ob diese bereit wären, freiwillig einen transparenten Mehrbetrag zum gesetzlich vorgegebenen Hauptmietzins zu leisten, um im Gegenzug eine Wohnung als Erstbezug und höchstem Wohnkomfort beziehen zu können.

⁸⁹ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

4. Quantitative Erhebung im Zuge einer Umfrage: Zuschläge für erfolgte (umfassende) Sanierung im Altbau

Vorausgeschickt werden muss, dass die Risikofreudigkeit eines Investors natürlich je nach Ausrichtung des Portfolios und der Anlageklassen unterschiedlich ist, der Autor aber hier Werte annimmt, die ihm aus seiner beruflichen Tätigkeit und Erfahrung des täglichen Lebens geläufig sind und zum derzeitigen Zeitpunkt am Markt Relevanz widerspiegeln.

Kernpunkt der Masterarbeit soll die Analyse einer quantitativen Befragung sein, bei welcher aktuelle und ehemalige Altbau-Mieter befragt wurden, in welchem Umfang sie bereit wären, einen freiwilligen Mehrbetrag für erfolgte (durchgreifende) Sanierungen zum Hauptmietzins zu leisten, und ob sie andererseits bereit wären, selbst zu investieren, dafür von Anbeginn an weniger Miete zu zahlen.

Auch die Agenda Austria Studie zum Thema „Teurer Wohnen“ spricht von einem unmittelbar materiellen (neue Fenster, neue Isolierung) oder mittelbar ideellen (neues Bad, neue Küche) Profit der Mieter durch wertsteigernde Investitionen des Vermieters. Wenn die Kosten dieser Verbesserungen an die bestehenden Mieter weitergegeben werden können, hat der Vermieter einen Anreiz, so weit in Verbesserungen zu investieren, wie es die Zahlungsbereitschaft der Marktnachfrager zulässt. Damit ergebe sich das effiziente Investitionsniveau von selbst, eine weitere staatliche Intervention wäre nicht nötig.⁹⁰

Der Auswahlkatalog an Zuschlägen errechnet sich aufgrund der vom Autor durch Erfahrung des täglichen Lebens und Befragung von Vermietern gemachten Angaben und steht in keinem direkten Verhältnis zu steuerlichen Abschreibungsdauern oder Abschreibungen für Abnutzung und wurden schlussendlich gerundet.

⁹⁰ vgl. Agenda Austria, Teurer Wohnen, 2014, S. 71

Sanierung von...	Ø Lebensdauer in Jahren	Anschaffungskosten ges.	Beteiligungsbetrag
Holz-Parkett	15	75 €	0,40 € pro m ²
Küche	10	4 800 €	40 € pro Monat
Klima-Anlage	15	2700	15,00 € pro Monat
Neue (Schallschutz)Fenster	20	1200	5,00 € pro Monat/Fenster
Gedämmte Fassade	30	110	0,30 € pro m ²
Sat-/Kabelanschluss	30	360	1,00 € pro Monat
Waschmaschinenanschluss	30	360	1,00 € pro Monat
Stuckdecken	30	72	0,20 € pro m ²
Neueste Elektrik	30	110	0,30 € pro m ²
BUS System	10	1200	10,00 € pro Monat
Alarmanlage	15	900	5,00 € pro Monat
Flügeltüren	30	1100	3,00 € pro Monat/Türe

Bei der Eingrenzung der Umfragekriterien wurde mehrheitlich Zusatzausstattung ausgewählt, die im Richtwertrechner der Stadt Wien nicht vorhanden sind, bis auf Holz-Parkett und Sat-/Kabelanschluss. Diese wurden absichtlich erneut abgefragt, weil der Richtwertrechner beide mit einem Zuschlag von jeweils 1% (das sind 0,06€) pro Quadratmeter versieht, sie damit anscheinend als gleichwertig aufwertend betrachtet, was jedoch die Wirklichkeit offensichtlich nicht widerspiegelt. Bei den Umfragekriterien geht es darum, potentiellen Mietern einen echten Mehrwert durch erfolgte Komplettsanierung anzubieten, was meist mit dem Neuverlegen von Estrich, oder überhaupt dem Neuaufbau des Bodens beginnt und folglich auch ein Erneuern des Parkettbodens mit sich zieht. Es muss also damit gerechnet werden, den Holzfußboden zu erneuern; bei 15 jähriger Nutzungsdauer im Bereich der Vermietung dürfte die Neuverlegung pro Quadratmeter demnach (laut Richtwertrechner der Stadt Wien) kalkulatorisch nur knappe 10€ kosten, damit sich die Investition mit dem ausgewiesenen Zuschlag refinanziert.

4.1. Aufbau der Befragung

Es soll eine quantitative Befragung analysiert werden, die von Mitte März 2019 bis Mitte April 2019 zur Beantwortung freigegeben war. Die Publizierung wurde einerseits per Mail, sowie über soziale Medien und ein Online Newsletter System durchgeführt. Die für die Umfrage essentiellen Fragen sind geschlossen formuliert, für die Erhebung weiterführend verwertbarer Zusatzinformationen stehen Textfelder mit offenen Antwortmöglichkeiten zur Verfügung. Auf diese wird in der Analyse nicht eingegangen, sondern final in der Zusammenfassung.

- Formulierung der Grundfrage:

Wären Sie bereit, einen aliquoten Mehrbetrag zur gesetzlich vorgegeben Richtwert-Miete zu leisten, um in einem umfassend sanierten Wiener Altbau zu wohnen und damit beste Wohnqualität zu genießen?

- Zielgruppendefinition:

Diese Umfrage bezieht sich auf Wiener Mieter und Mieterinnen, welche aktuell in einer Altbau-Mietwohnung wohnen (oder gewohnt haben), und deren Vermieter weder Genossenschaften, noch die Gemeinde Wien oder sonstige gemeinnützige Organisationen sind.

- Erhebungsmethodik und Erhebungsinstrument:

Die Erhebung findet schriftlich im Zuge eines Online – Fragebogens statt, über die Internetseite „www.surveymonkey.com“.

- Stichprobenauswahl

Die Stichprobe und repräsentative Menge soll bei mindestens 150 befragten Personen liegen, die den Fragebogen zu 100% abgeschlossen haben.

Bei 490.050 möglichen Altbaumietern und 165 Beantwortungen der Umfrage, erreicht man bei einem Konfidenzniveau von 95% eine Fehlerspanne von 8% bei mindestens 151 Beantwortungen.

The image shows a calculator interface titled "Stichprobengröße berechnen". It has three input fields: "Populationsgröße" with the value 490050, "Konfidenzniveau (%)" with a dropdown menu set to 95, and "Fehlerspanne (%)" with the value 8. Below these fields, the result "Stichprobengröße" is displayed in large green text as 151.

Parameter	Value
Populationsgröße	490050
Konfidenzniveau (%)	95
Fehlerspanne (%)	8
Stichprobengröße	151

Abbildung 6: Stichprobenauswahl berechnen; Quelle: Surveymonkey

- Erhebungsprotokoll

Folgende Fragen werden den Teilnehmern gestellt:

1. Wie hoch ist Ihr monatliches Haushalts - Nettoeinkommen?
2. Wieviel Prozent des monatlichen Nettoeinkommens wird für Gesamtmiete [exkl. Energiekosten] aufgewendet?
3. Wie groß ist Ihre Wohnung?
4. Was wäre Ihnen bei der Auswahl einer Wohnung besonders wichtig? [Mehrfachnennung möglich]
5. Bitte begründen Sie Ihre Auswahl (aus der letzten Frage) in Stichworten:
6. Für welche der vorliegenden Kriterien wären Sie bereit, einen aliquoten monatlichen Mehrbetrag für gehobenen Wohnkomfort zu bezahlen? [Mehrfachnennung möglich]
7. Bitte begründen Sie Ihre Auswahl (aus der letzten Frage) in Stichworten:
8. Um wieviel Prozent würden Sie Ihr aktuelles Mietbudget aufstocken, für eine hochqualitativ sanierte Altbauwohnung?
9. Wieviel Geld würden Sie selbst investieren wollen (umgerechnet auf EUR/m² Wohnfläche), um von Anbeginn weniger Miete zu zahlen, dafür Sanierungen selbst durchzuführen? [ohne zukünftigen Kosten-Ersatz]
10. In welchem Wiener Bezirk wohnen Sie?
11. Wie lange ist Ihr Mietvertrag befristet?
12. Sind Sie männlich oder weiblich?
13. Wie alt sind Sie?
14. Was ist Ihr höchster Bildungsabschluss?
15. Ihr aktuelle Erwerbstätigkeit ist?

- Statistische Auswertung und Analyse

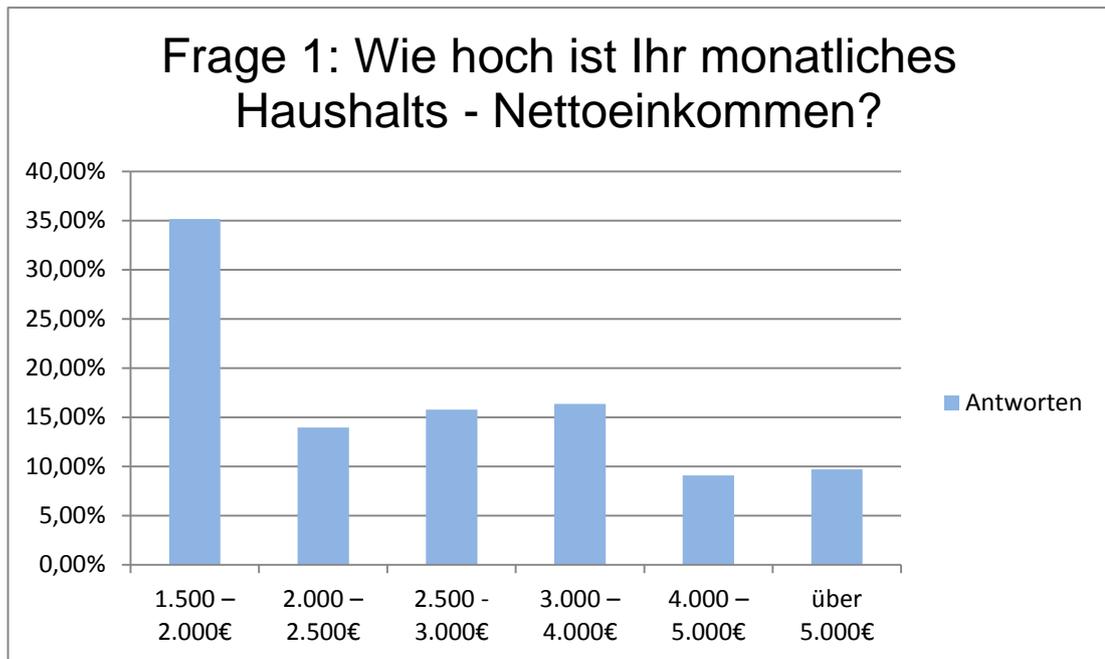
Die statistische Auswertung erfolgt deskriptiv mittels Excel-Tabellen und Darstellung der Umfrageergebnisse durch Balken-Diagramme.

Die Analyse bezieht sich folglich auf die für die Umfrage dem Autor als wichtigste Punkte erscheinenden Teilbereiche, die eine starke Relevanz für die Beantwortung der Frage darstellen oder für die Modellrechnung in Kapitel 5 als Vergleichswerte herangezogen werden können.

4.2. Analyse des Umfrageergebnisses - „Wofür wäre man bereit, einen Zuschlag zu akzeptieren?“

Sämtliche Balkendiagramme basieren auf den oben angeführten Fragen an die Teilnehmer und wurden mittels Excel zusammengetragen. Die Anzahl und Verteilung der Beantwortungen ist gesammelt im Anhang zu finden.

Im Zuge der folgenden Analyse sollen einerseits die Beantwortungen an sich interpretiert, andererseits mit teilweise schon vorliegenden Werten der Statistik Austria verglichen werden.



35,15% Befragten haben angegeben, über weniger als 2.000€ netto monatliches Haushaltseinkommen zu verfügen. Da hier ein überdurchschnittlich hoher Wert ausgewiesen wird, wurden die Abstimmungsergebnisse dieser Zielgruppe bezogen auf die jeweils ausgewählten Antworten gesondert analysiert:

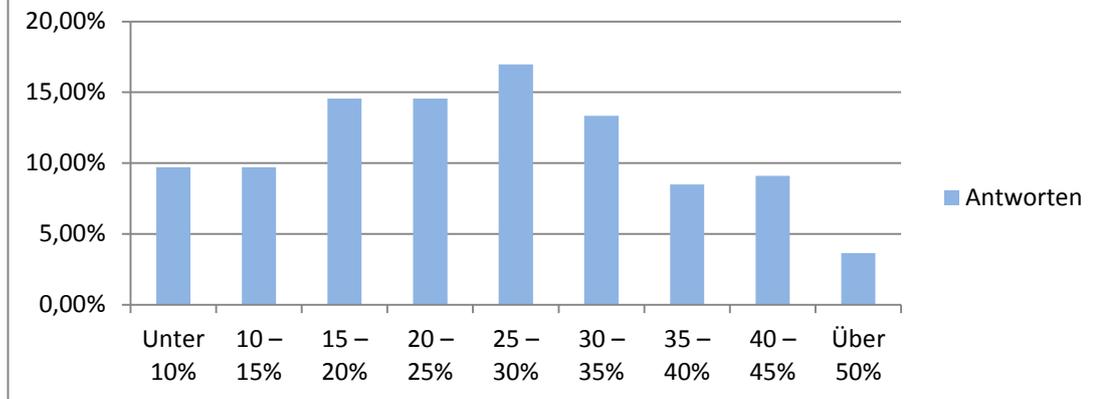
Das monatlich verwendete Mietbudget liegt bei dieser Zielgruppe bei 55,16% der Befragten zwischen 25% - 45% des Nettoeinkommens und wären dabei mit 36,21% Abstimmungen gar nicht, mit 17,24% Abstimmungen bis zu 5%, 24,14% Abstimmungen bis zu 10% und mit 12,07% bis zu 15% bereit, bezogen auf die monatliche Miete, deren Budget aufzustocken.

34,48% der Befragten würden nichts von sich aus investieren, 29,31% der Personen bis 20€/m², 18,97% bis 50€/m².

36,21% der Beantwortungen haben einen Mietvertrag, der bis zu 5 Jahre befristet ist, 62% verfügt über einen unbefristeten Mietvertrag.

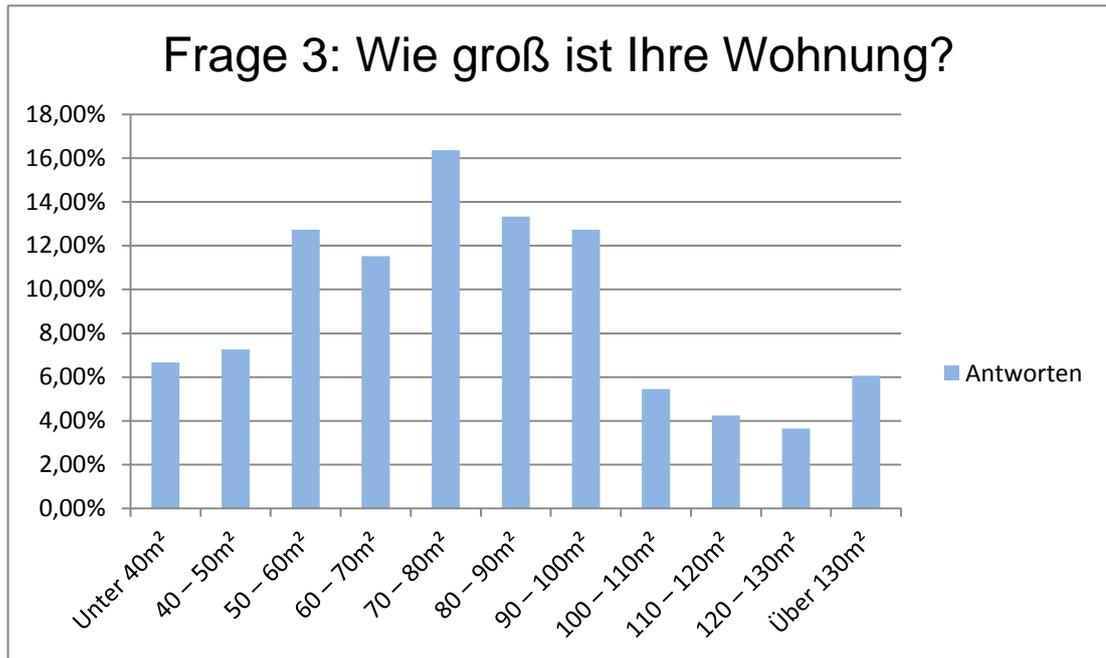
Die geringe Bereitschaft bezogen auf die Mehr-Investition, begründet sich durch die durchschnittlich bis zu 45% hohe Belastung der Miete zum verfügbaren Nettoeinkommen, bedingt durch die Tatsache, dass 65% unter 35 Jahre alt sind. Da ca. 60% dieser Zielgruppe über einen unbefristeten Mietvertrag verfügt, kann auch nicht argumentiert werden, man würde Verbesserungen „für immer“ schaffen, hier scheint es eine einfache finanzielle Hemmschwelle zu sein.

Frage 2: Wie viel Prozent des monatlichen Nettoeinkommens wird für Gesamtmiete [exkl. Energiekosten] aufgewendet?



Am vorliegenden Ergebnis sieht man, dass die monatlich aufgewendeten monatlichen Kosten für die Gesamtmiete zwischen 15 – 35% des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens bewegt. Dies gibt auch die Statistik Austria an, welche für Wien einen Mittelwert von 24% angibt. 32% der Hauptwohnsitzmeldungen geben an, mehr als 25% des Nettoeinkommens für die Deckung von Mietkosten aufzuwenden, 12% der Befragten liegen über 40% des Nettoeinkommens.⁹¹

⁹¹ vgl. Statistik Austria, Tabellenband EU-SILC 2017, S. 59



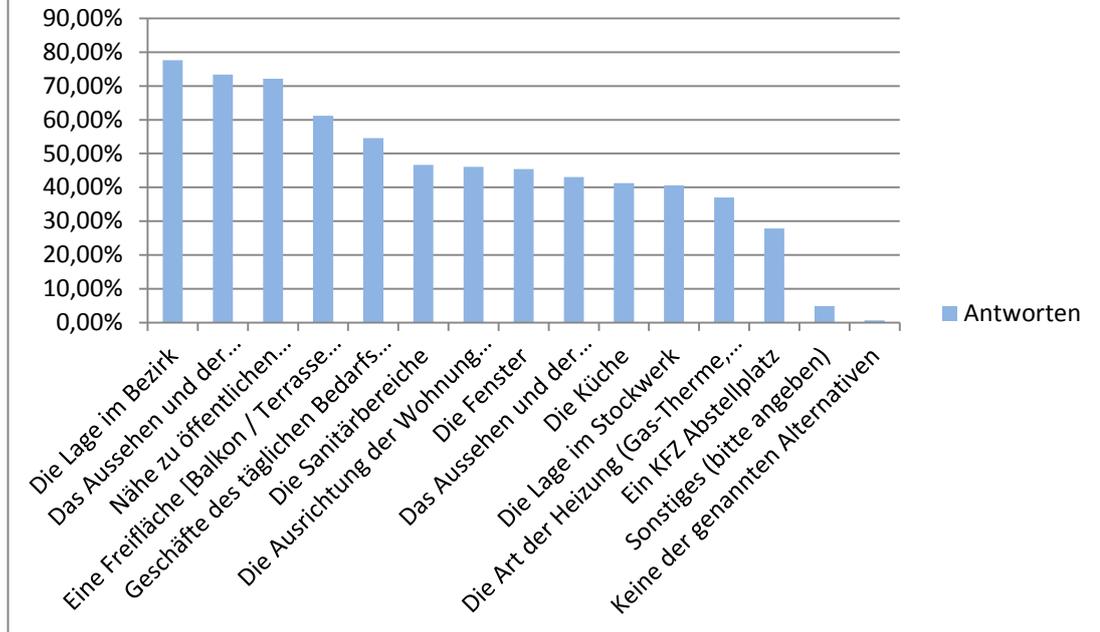
Ungefähr 28% der Befragten gaben an, in Wohnungen zwischen 60m² und 80m² zu wohnen.

Im Vergleich zu dem von der Statistik Austria⁹² ausgewiesenen Durchschnittswert der durchschnittlichen Wohnungsgrößen von Altbauwohnungen vor 1919 mit 77,80m² und zwischen 1919 und 1945 von 66,40m² liegt auch hier das Umfrageergebnis im statistisch repräsentierten Bereich.

Allgemein wohnen knapp 67% der Befragten in Altbau-Wohnungen zwischen 50m² und 100m².

⁹² vgl. Statistik Austria, Mikrozensus 2017

Frage 4: Was wäre Ihnen bei der Auswahl einer Wohnung besonders wichtig? [Mehrfachauswahl möglich]

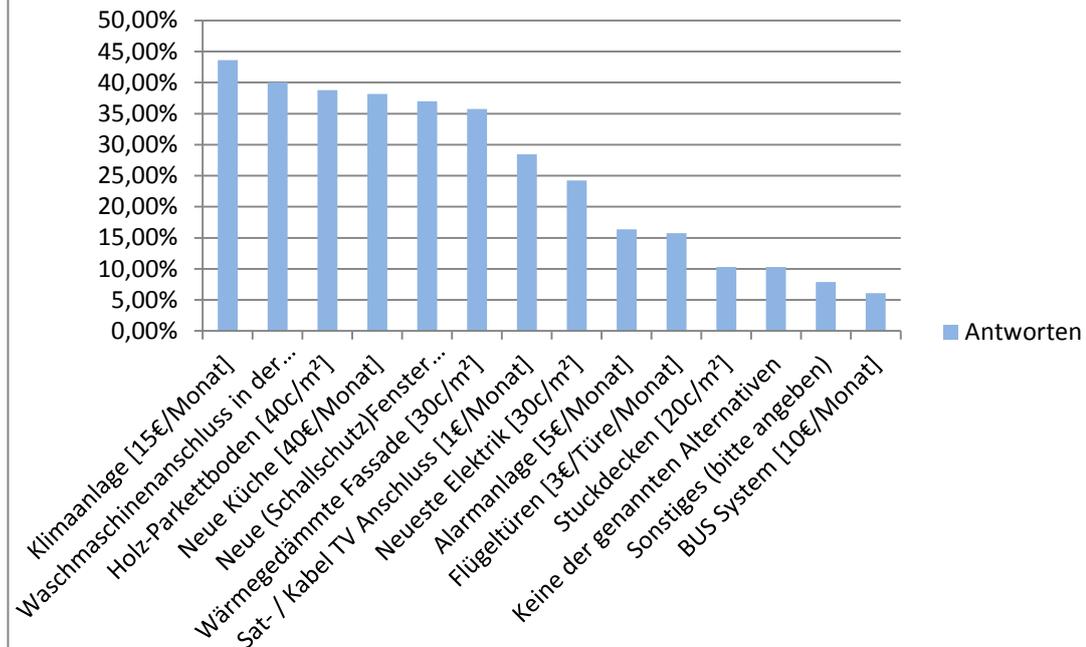


In Bezug auf die Lage innerhalb eines Bezirkes (77,58%), die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (72,12%) und der Nähe zu den Geschäften des täglichen Bedarfs (54,44%) rangieren die geografischen (und vermierterseitig nicht beeinflussbaren) Lagekriterien einer Altbauwohnung unter den Kriterien, die für mehr als die Hälfte der Befragten essentiell sind, bis auf die Geschäfte des täglichen Bedarfs sogar für drei Viertel der Umfrageteilnehmer.

Als wohnungsbezogene Vorzüge werden das Aussehen und der Erhaltungszustand der Wohnung (73,33%) angeführt, sowie das Bestehen einer Freifläche (61,21%), dann ohne große Differenzen die Sanitärbereiche (46,67%), die Ausrichtung der Wohnung (46,06%), die Fenster (45,45%), der Erhaltungszustand des Hauses (43,03%), die Küche (41,21%) und die Lage im Stockwerk (40,61%).

Am Ende der möglichen Auswahlkriterien sehen 36,97% der Befragten die Art der Heizung, solange sie effizient ist, und nur 27,88% legen Wert auf einen KFZ Stellplatz.

Frage 6: Für welche der vorliegenden Kriterien wären Sie bereit, einen aliquoten monatlichen Mehrbetrag für gehobenen Wohnkomfort zu bezahlen? [Mehrfachauswahl möglich]



43,64% der Befragten geben an, auch im Altbau einen freiwilligen Mehrbetrag für die Installation einer Klimaanlage bezahlen zu wollen.

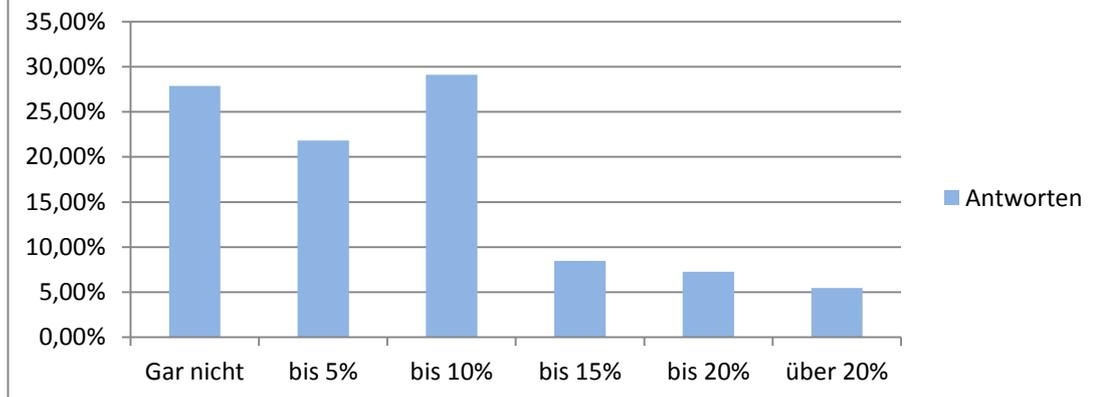
40% halten einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung für etwas, wofür man 1€/Monat ausgeben könnte, für viele war dies in den offenen Antwortmöglichkeiten allerdings eine Standardvoraussetzung.

Mit 38,79% folgt der Holz-Parkettboden, knapp dahinter (38,18%) die Installation einer neuen Küche.

Schallschutzfenster (36,97%) und eine wärmegedämmte Fassade (35,76%) sehen noch mehr als ein Drittel aller Befragten als essentiell an, und würden dafür einen Mehrbetrag leisten.

In den unteren Rängen der Abstimmungsergebnisse befinden sich die sonst typischen Altbau-Elemente, wie Flügeltüren (15,75%) oder Stuckdecken (10,30%).

Frage 8: Um wie viel Prozent würden Sie Ihr aktuelles Mietbudget aufstocken, für eine hochqualitativ sanierte Altbauwohnung?



Teil-Evaluierung „gar nicht“:

Von den 27,88% der Befragten, die ihr Mietbudget nicht aufstocken würden, haben 45,65% ihr aktuelles Haushalts-Nettoeinkommen mit 1.500€ – 2.000€ monatlich angegeben, Zwischen 2.000€ - 2.500€ monatlich liegen 6,52%, zwischen 2.500€ - 3.000€ monatlich 8,70%, zwischen 3.000€ - 4.000€ werden 15,22% angegeben und über 4.000€ verfügen 23,91% der Umfrage-Teilnehmer.

Besonders wichtig sind diesen vor allem die vermietetseitig nicht beeinflussbaren Faktoren, wie die Lage im Bezirk (76,09%), die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (76,09%), Geschäfte des täglichen Bedarfs in Fußdistanz (65,22%), dann erst gleichgestellt das Aussehen und der Erhaltungszustand der Wohnung (65,22%)

Freiwillige finanzielle Abgeltung gäbe es bei einer Klimaanlage (32,61%), dem Waschmaschinenanschluss in der Wohnung (30,43%), Holz-Parkett (23,91%) und einer neuen Küche (23,91%). Auf Platz 5 der vierzehn-teiligen Auswahlliste folgt „keine der genannten Alternativen“ (23,91%).

Das Mietbudget aufstocken würden zwar sämtliche hier angeführten Befragten *nicht*, 45,65% würden auch finanziell nichts weiter beisteuern wollen, jedoch 23,91% geben von sich aus an, bis 20€/m² in Verbesserungen zu investieren, 10,87% bis 50€/m² und 6,52% bis 75€/m².

Die mietvertragliche Laufzeit wird von 13,04% mit 3 Jahren angegeben, 8,69% haben Mietverträge von 4-5 Jahren, 8,70% von 5-10 Jahren, 2,17% länger als 10 Jahre und 67,39% mieten aktuell unbefristet.

Teil-Evaluierung „5% - 10% Erhöhung“:

Unter den Mietern, die bis 5% oder 10% mehr Miete zahlen würden, sind die Haushalts-Einkommensverhältnisse folgend verteilt mit 28,57% bei 1.500€ - 2.000€, 17,86% haben angegeben, monatlich 2.000€ - 2.500€ zu verdienen. 21,43% liegen bei 2.500€ - 3.000€, 20,24% geben 3.000€ - 4.000€ an, und 11,90% liegen über 4.000€ netto monatlich.

Davon verwenden 59,53% der Befragten zwischen 10% und 30% des verfügbaren monatlichen netto Haushaltseinkommens für die Miete.

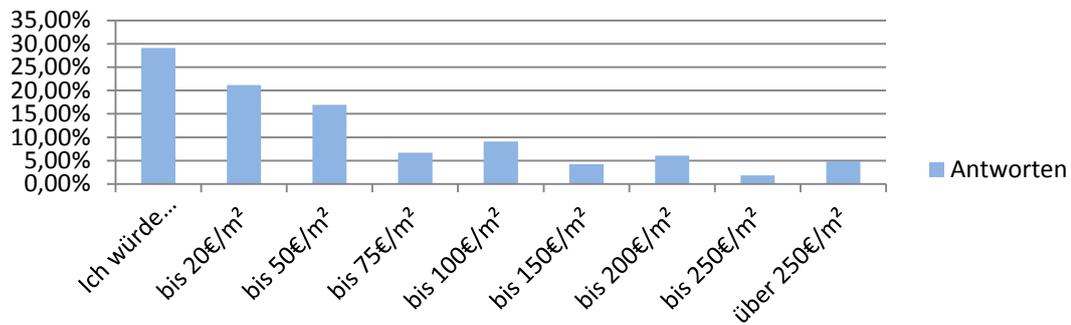
Am wichtigsten ist dieser Gruppe die Lage im Bezirk (76,19%), gefolgt vom Aussehen und Erhaltungszustand der Wohnung (76,19%), weiterfolgend die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (71,43%), Freiflächen (65,48%), Fenster (51,19%) und erst dann die Geschäfte des täglichen Bedarfs (50%).

Ein freiwilliger Mehrbetrag zur Miete ist angegeben für die Klimaanlage (45,24%), den Waschmaschinenanschluss in der Wohnung (42,86%), eine wärmegeämmte Fassade (40,48%), Holz Parkett (39,29%), Küche und Schallschutzfenster mit jeweils 39,29%. Nur 7,14% würden keine der genannten Alternativen wählen.

Die Bereitschaft zur Selbstinvestition besteht bei 21,43% nicht, jedoch würden 23,81% bis zu 20€/m² investieren, und 25% bis 50€/m². Darüber hinaus besteht praktisch wenig Bereitschaft, selbst weitere Beiträge zu leisten.

Die Befristungsverhältnisse der Mietverträge sind für 9,52% bei 3 Jahren beschränkt, 8,33% geben eine vierjährige Bindung an, 14,29% liegen bei 5 Jahren, 8,33% bei 5-10 Jahren und 55,95% verfügen über einen unbefristeten Mietvertrag.

Frage 9: Wie viel Geld würden Sie selbst investieren wollen (umgerechnet auf EUR/m² Wohnfläche), um von Anbeginn weniger Miete zu zahlen, dafür Sanierungen selbst...



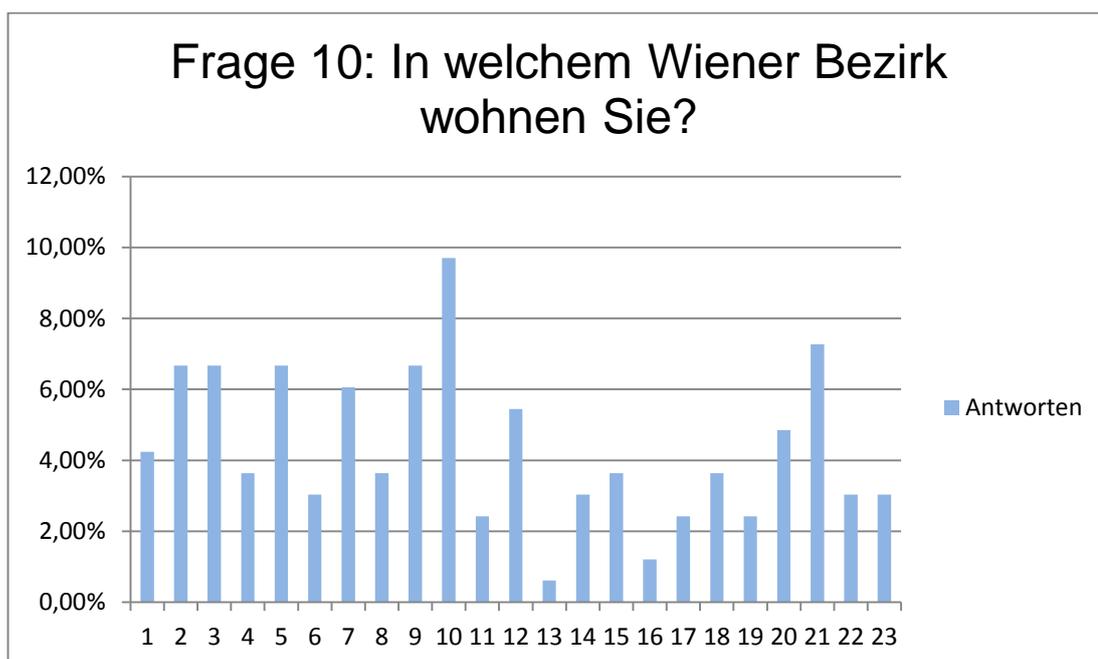
Bei 29,09% der Befragten besteht die Bereitschaft zur zusätzlichen Investition in den Mietgegenstand nicht, wohingegen 21,21% der Befragten bis 20€/m² investieren würden, 16,97% bis 50€/m², anschließend stark abfallend mit 6,67% bis 75€/m²

Bei einer Investitionssumme von 250€/m², die durch den Mieter bereitwillig in den Mietgegenstand investiert werden würde, handelt es sich zu 37,5% um Personen, die über mehr als 5.000€ netto Haushaltseinkommen verfügen, und ca. 20-25% davon für Miete ausgeben.

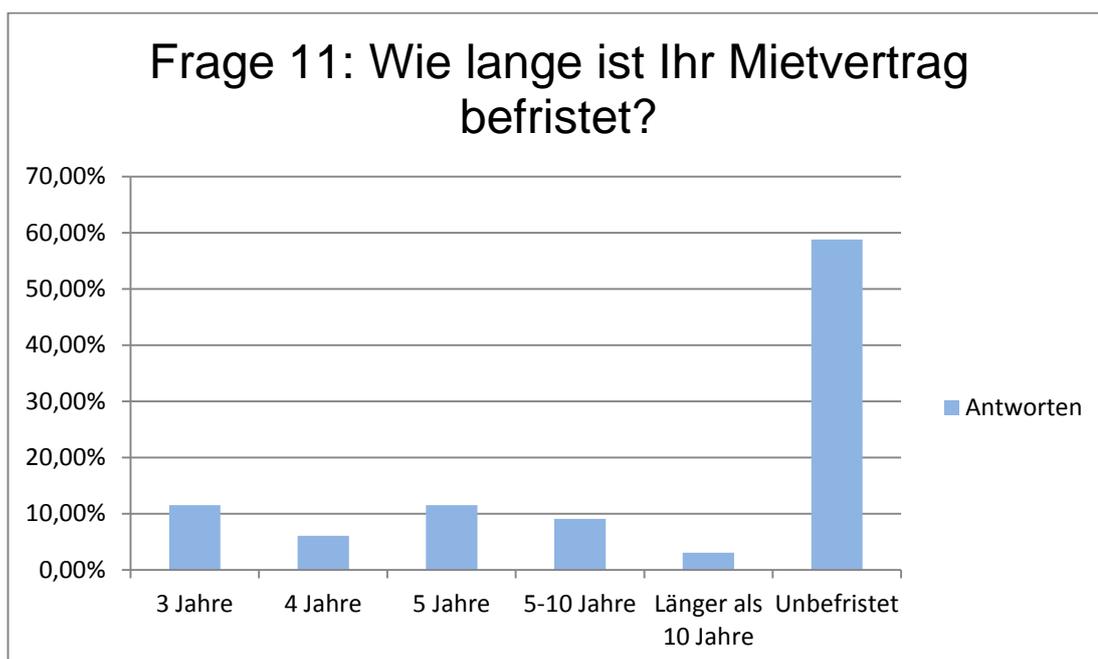
Die wichtigsten Kriterien für die Wohnungswahl ist mit 100% Zustimmung die Lage im Bezirk, sowie jeweils 75% auf den folgenden Rängen das Aussehen und der Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, sowie Freiflächen und die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der freiwillige Mehrbetrag wird auch hier mit einem Abstimmungsergebnis von 87,50% für eine Klimaanlage angeführt, gefolgt von 62,50% für Holz-Parkett, 50% sind für eine wärme gedämmte Fassade zu begeistern, sowie einen Waschmaschinenanschluss und Flügeltüren.

Essentiell hierbei ist, dass sämtliche Befragten über einen unbefristeten Mietvertrag verfügen.

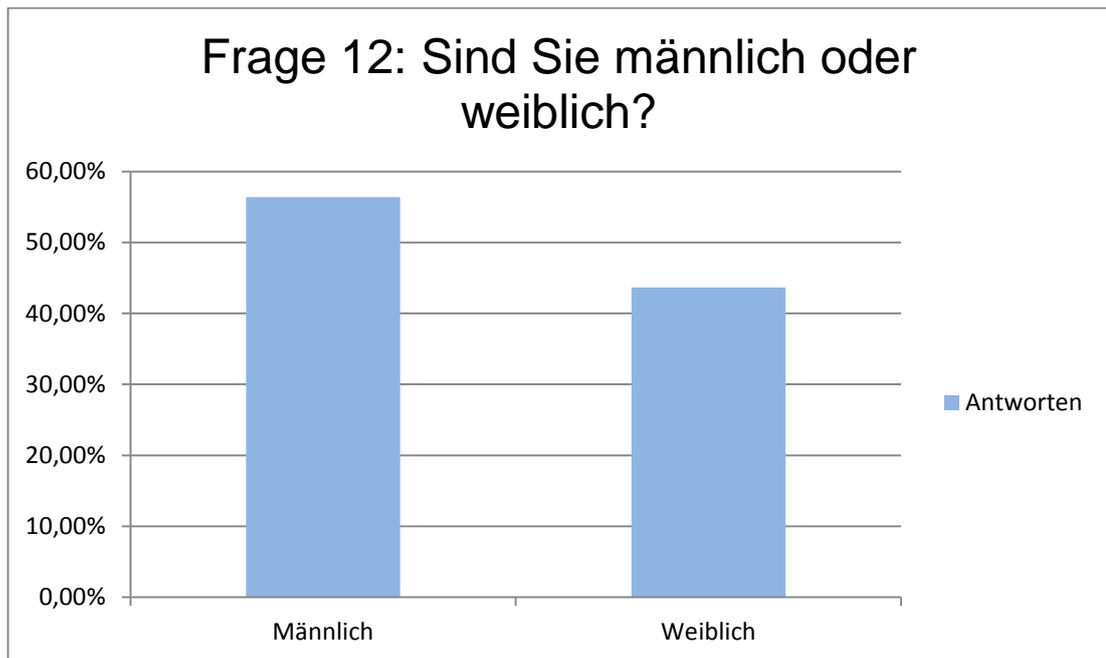


Aus der Verteilung der Wohnorte der Befragten lassen sich keine signifikanten Zusammenhänge schließen.

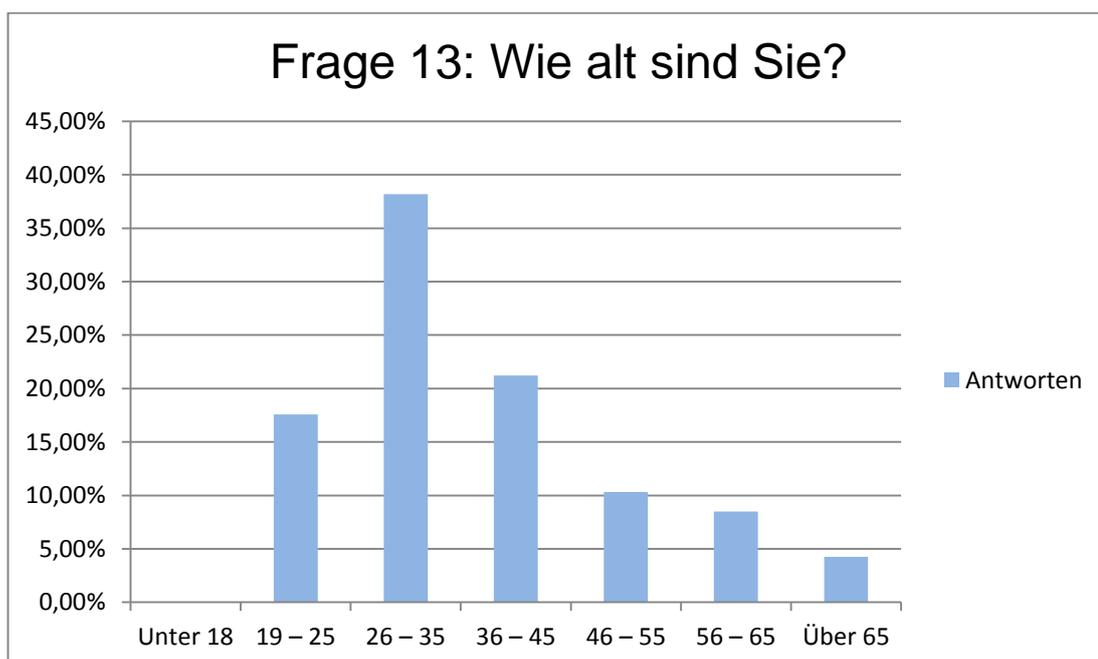


Der Umfragewert mit 58,79% deckt sich mit dem von der Statistik Austria ausgegeben Durchschnittswert von 55,14% für unbefristete Mietverträge „anderer Hauptmieten“ in Wien (ausgenommen soziale Mieten).⁹³

⁹³ vgl. Statistik Austria, Publikation Wohnen 2018, S. 36



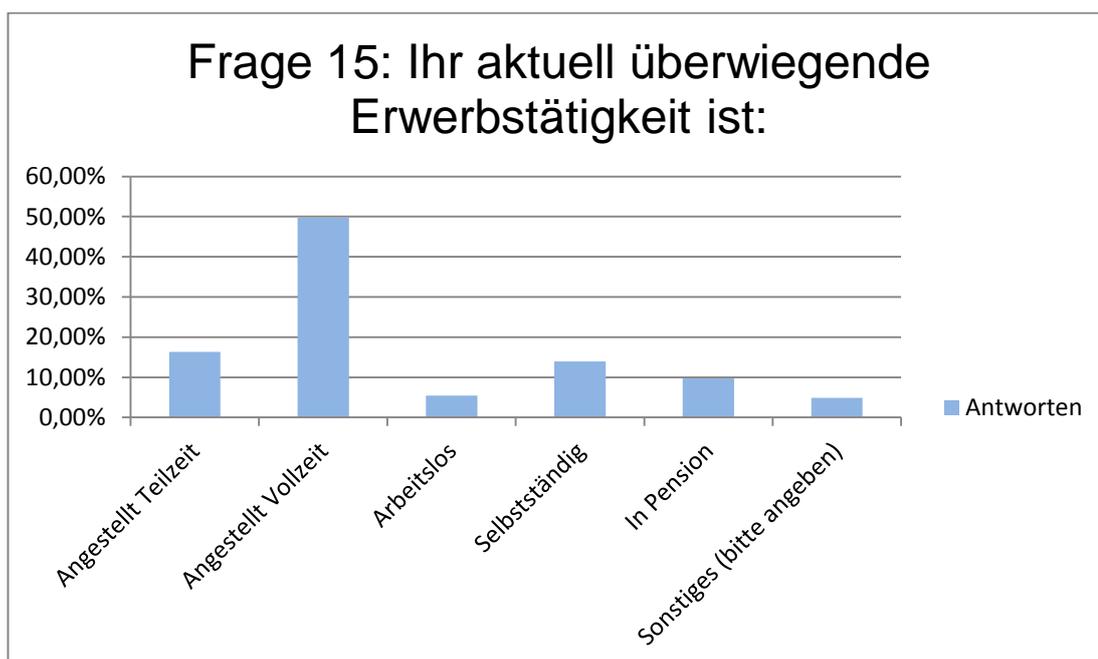
Aus der Verteilung der Geschlechterangabe lassen sich keine signifikanten Zusammenhänge schließen.



55,76% der Befragten haben angegeben, unter 36 Jahre alt zu sein.



1,82% der Befragten hat keinen Schulabschluss, 19,99% verfügen über eine Art von Schulabschluss, 25,45% haben eine Lehre (oder vergleichbare Ausbildung absolviert). Die Anzahl der Studienabsolventen liegt bei 49,09%.



Beim Beschäftigungsverhältnis liegt die Erwerbsform der Vollzeitanstellung mit 49,70% an der Spitze, gefolgt von 16,36% Teilzeitangestellten, dahinter 13,94% Selbstständige, 9,70% Pensionisten, 5,45% Arbeitslosen und 4,85% sonstigen Verhältnissen (Studenten, Karenz etc).

4.3. Zusammenfassung / Interpretation

Die Umfrage spiegelt ein paar von der Statistik Austria ausgegebenen Werte wider, so vor allem die durchschnittliche Wohnungsgröße im Wiener Altbau (70m² bis 80m²) und den durchschnittlich aufgewendeten Prozentsatz des Netto-Monatseinkommens (15% - 35%), welcher für die Begleichung der Miete herangezogen wird.

Bei der Wahl der Entscheidungskriterien für die Wohnungssuche ist es durchaus interessant, dass sich drei von fünf Voraussetzungen auf geografische Auswahlkriterien beziehen, nämlich solche, die rechtlich für die Berechnung, Plausibilisierung und Herleitung von Lagezuschlägen für überdurchschnittliche Lage herangezogen werden (dürfen). So ist dies die Lage innerhalb des Bezirks, die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die Nähe zu Geschäften des täglichen Bedarfs. Dazu rangieren das Aussehen und der Erhaltungszustand des Hauses, sowie das Vorhandensein von Freiflächen ebenso unter den meistgewählten Auswahlkriterien, als wohnungsspezifische und vom Vermieter beeinflussbare Punkte.

Bestätigt wurde dadurch die These, dass KFZ Stellplätze, die nur von ca. 28% der Befragten als ausschlaggebend angegeben wurden, eine geringere Bedeutung aufweisen. Dies spiegelt den schon länger bestehenden Trend wider, dass einerseits die Anzahl der Bewohner seit 2002 stärker gestiegen ist, als der PKW Bestand, andererseits der Automobilverkehr in Wien langsam abnimmt und tendenziell gegen alternative Fortbewegungsmittel getauscht wird, wie E-Scooter, Fahrdienstleister, Car-Sharing etc.⁹⁴

⁹⁴ vgl. <https://derstandard.at/2000099603027/Neue-Perspektiven-fuer-leere-Parkplaetze>

Überraschend hingegen ist die Evaluierung des freiwillig bezahlten Mehrbetrages von Mietern, für vom Vermieter getätigte Zusatzausstattung bzw. Sanierungen. So liegt die Installation einer Klimaanlage mit knapp 44% deutlich an der Spitze, gefolgt von Waschmaschinenanschluss, Holz-Parkett und einer neuen Küche. Hierbei wird die zukünftige Ausrichtung der Wichtigkeit klimatisierter Räumlichkeiten deutlich, und das, obwohl das Raumklima im Altbau durch das Bestehen vom bautechnischen Aufbau dicker Ziegelwänden im Sommer tendenziell kühler und wärmebeständiger ist. Dahingegen liegen die altbautypischen Stilelemente, wie Flügeltüren oder Stuckdecken an den letzten Plätzen der Umfrage-Skala.

Bezogen auf die folgende Umsetzung der vorab erfragten freiwilligen Beträge muss man das Umfrage-Ergebnis in zwei Teilbereiche gliedern. Einerseits in knapp 28% der Befragten, die nicht freiwillig mehr zahlen würden. Interessant auch, dass bei der Auswahl der Entscheidungskriterien vorwiegend vermierterseitig nicht beeinflussbare Lagekriterien zur Auswahl kommen, sich dennoch 65% dann folglich für einen ansprechenden Erhaltungszustand der Wohnung aussprechen. Freiwillige Mehrbeträge zur monatlichen Miete würde diese Zielgruppe zwar nicht tätigen, jedoch wären immerhin knapp 40% bereit, kleine Teilbeträge zwischen 20€/m² (24%), 50€/m² (11%) und 75€/m² (6,52%) einmalig selbst beizusteuern, um höheren Wohnkomfort zu genießen, dafür aber die Miete geringer zu halten. Man könnte meinen, dass dies kurzen Mietvertragslaufzeiten geschuldet ist, jedoch spricht das Umfrageergebnis dagegen, denn nur 13% dieser Teilgruppe sind mit 3 Jahren Laufzeit angegeben, 9% mit Mietverträgen zwischen 4 und 5 Jahren, 9% zwischen 5 und 10 Jahren und knapp 67% mieten unbefristet.

Die Basis für die zusammenhängenden Zahlen bildet wohl die Tatsache, dass 46% dieser Teilgruppe deren durchschnittliches Netto-Haushaltseinkommen mit maximal 2.000€ monatlich angegeben haben und somit, wie oben schon angeführt, kaum Spielraum für freiwillige Zahlungen oder große eigene Investitionen besteht.

Auf der anderen Seite steht eine Mieterschicht, die bereit ist, bis zu 10% der Miete freiwillig erhöht zu bezahlen, hierbei sind auch nur 29% der Befragten mit einem Netto-Haushaltseinkommen von monatlich maximal 2.000€ ausgestattet. Interessant hingegen ist, dass bei diese Teilgruppe 12% der Teilnehmer mit über 4.000€ angeführt sind, wohingegen es bei der Teilgruppe ohne freiwillige Erhöhung knapp

24% der Befragten sind, die über 4.000€ monatliche Haushaltseinkommen verfügen.

Auffällig ist auch, dass die Teilnehmergruppe für freiwillige Zuschüsse von bis zu 10% bei deren Auswahlkriterien für die Wohnungssuche großen Wert auf wohnungsspezifische Ausstattungskriterien legen, wie den Erhaltungszustand, Freiflächen oder Fenster, in Kombination mit geografischen Vorgaben, wie der Lage der Wohnung und der Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Bereitschaft für private Zusatzinvestitionen ist trotz positiver Einstellung gegenüber gehobenem Wohnkomfort verhalten und nur geringfügig höher, als bei der ersten Teilgruppe. So möchten 21% nicht zusätzlich privat investieren, 24% bis zu 20€/m² beisteuern, 25% bis zu 50€/m² und darüber hinaus nur sehr vereinzelt. Es kann also die Schlussfolgerung gezogen werden, dass diese Teilgruppe eher bereit ist, einen Mehrbetrag für getätigte Sanierungen zu bezahlen, als selbst zu investieren.

Bei den Befristungen der Mietverhältnisse zeichnet sich ein ähnliches Bild ab, wie bei der ersten Teilgruppe. Knapp 10% der Befragten haben Mietverträge mit 3 jähriger Laufzeit, 8% mit vierjähriger Bindung, 14% mieten 5 Jahre befristet, weitere 8% zwischen 5 und 10 Jahren, und 56% verfügen über unbefristete Mietverträge. Auch hier besteht ein Überhang an unbefristeten Mieten, und die Bereitschaft zur Besteuerung privater Investitionen ist nur unbedeutend höher, trotz höherem Einkommen.

Einzig bei Mietern, die mehr als 250€/m² privat investieren würden, ist ein unbefristeter Mietvertrag Voraussetzung, gleichzeitig liegen diese Personen meist zu einem Drittel bei einem Haushalts-Nettoeinkommen von über 5.000€ monatlich, und verwenden davon ca. 20% - 25% für Mietzahlungen (das entspricht einer Miete von 1.000€ - 1.250€ monatlich).

5. Mietzinsaufgliederung anhand eines Beispiels im Wiener Altbau [basierend auf den Umfrageergebnissen]

Folgend sollen zwei Altbau-Wohnungen verglichen werden, die beide nach Größe und Lage ident sind, jeweils basierend auf den repräsentativen Umfrageergebnissen. Für diese werden jeweils die Hauptmietzinse evaluiert, ein Mal mit dem Richtwertrechner der Stadt Wien und ein Mal mit den zusätzlich freiwilligen Beträgen, die von *mehr als einem Drittel* der Teilnehmer aus der Umfrage ausgewählt wurden.

Anschließend sollen beide Werte miteinander verglichen werden, inklusive dem Errechnen einer etwaigen Abweichung durch Ausweisen des prozentuellen Mehrbetrages und dem folgenden Abgleich mit Literatur und Judikatur und dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Wien 2018, um final einen Vergleich zu einer nicht regulierten, demnach „frei vermietbaren“ Wohnung zu ziehen, in Bezug auf die Höhe des Mietzinses.

5.1. Definition und Vorstellung der Wohnung

Laut Statistik Austria⁹⁵ liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung einer privaten Wiener Hauptmietwohnung (exkl. Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen) bei 69,10m². Hierbei sind sämtliche Häuser aus allen Bauperioden in Betracht gezogen worden. Sieht man sich den Wert für die Bauperiode vor 1919 an, so liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße einer privaten Wiener Altbau-Wohnung bei 77,80m² und zwischen 1919 und 1944 werden 66,40m² ausgewiesen.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person wird bis 1919 mit 38,40m² angegeben, wohingegen in den Häusern mit Errichtungsdatum zwischen 1919 und 1944 der Wert auf 34,80m² sinkt.

⁹⁵ vgl. Statistik Austria, Mikrozensus 2017

Im Kapitel „Verteilung zwischen Miete und Eigentum“ wurde die durchschnittliche, rechnerische Bewohner-Anzahl in einer privaten Altbau-Mietwohnung mit 2,23 Personen angegeben, wohingegen die Stadt Wien allgemein den Wert von 2 Personen pro Wohnung angibt.

Die rechnerischen Abweichungen reichen von 70m² bis 85m², es wird daher – der Einfachheit halber – ein repräsentativer Durchschnittswert von 80m² angenommen, für die folgenden Berechnungen und Evaluierungen.

Zusätzlich werden sämtliche Daten mit dem Umfrage-Ergebnis abgeglichen und folglich zwei vergleichbare Altbau-Wohnungen gegenübergestellt.

Zugrunde liegt eine 80m² Altbauwohnung der Ausstattungskategorie A mit 3 Zimmern (2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer), Vorzimmer, Küche, Badezimmer, Toilette, Balkon, Kellerabteil, in der Lerchenfelder Straße 88-90, 1080 Wien.

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock in Innenhofausrichtung, mit 3 großen Fenstern.

5.2. Befristung

Das Mietverhältnis wird unbefristet vergeben, mit Beginn am 01.04.2019, somit wird als Sockelbetrag der aktuell geltende Richtwertmietzins für eine Kategorie Wohnung A verrechnet: 5,81€/m² zuzüglich Zu- und/oder Abschläge.

5.3. Zu- und Abschläge

Laut aktueller Lagezuschlagskarte der Stadt Wien wird der Umgebung kein Lagezuschlag zugesprochen.

Zuschläge zum Richtwert der Ausstattungskategorie A gibt es für den Lift, Telekabelanschluss, die Gegensprechanlage, die Lage im 2. Obergeschoß, Ruhelage durch Innenhofausrichtung, das Vorhandensein eines Balkons, den neuwertigen Zustand der Wohnung durch Sanierung (Erstbezug) und für den hochwertigen Parkettboden.

5.4. Ermittlung des Richtwertmietzins

Folgend wird der unbefristete Richtwertmietzins (exkl. 10% Ust) mit Vorgaben des Rechners der Stadt Wien berechnet⁹⁶

Eckdaten der Anfrage		
Anschrift	8., Lerchenfelder Straße 88-90	
Stichtag	01.04.2019	
Kategorie	'A'	
Berechnung des Richtwertzinses gemäß §16 Abs. 2 MRG		
Richtwertberechnung		
		EUR / m²
	Richtwert für Wohnung der Kategorie A	5,81
Ab-/Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung		
%	Begründung	
9,09	Lift	0,53
1,00	Telekabelanschluss	0,06
1,00	Gegensprechanlage	0,06
1,50	2.Obergeschoß	0,09
10,00	Ruhelage	0,58
2,50	Balkon	0,15
5,00	Erstbezug -neuwertiger Zustand	0,29
1,00	hochwertiger Parkettboden	0,06
	Zwischenstand Richtwert	7,63
	maximal möglicher Lagezuschlag bei Durchschnittslage	0,00
	Richtwertzins / m ²	7,63
Der Richtwertzins für die Wohnung mit 80,00 m² beträgt exkl. Betriebskosten und UST EUR 610,40		

Abbildung 7: Online Berechnung Richtwertmietzins, Richtwertrechner MA25

⁹⁶ <https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/>

Legt man nun der Berechnungsmethode des Richtwertmietzinses die Zuschläge zugrunde, denen von mindestens einem Drittel der Umfrageteilnehmer zugestimmt wurde, könnte man folgende Werte miteinbeziehen:

Klimaanlage [15€/Monat]	43,64%
Waschmaschinenanschluss in der Wohnung [1€/Monat]	40,00%
Holz-Parkettboden [40c/m ²]	38,79%
Neue Küche [40€/Monat]	38,18%
Neue (Schallschutz)Fenster [5€/Fenster/Monat]	36,97%
Wärmegeämmte Fassade [30c/m ²]	35,76%

Laut Rechtsprechung gibt es keine fix vorgegebenen Werte bezüglich der Zuschlagswürdigkeit eines überdurchschnittlichen Erhaltungszustandes, aber es scheint plausibel darstellbar zu sein, dass ein Zuschlag von maximal 10% für ein grundsaniertes und repräsentatives Altbau-Haus von den Gerichten anerkannt wird.⁹⁷ So bezieht sich auch der OGH mit einer Obergrenze möglicher Zuschläge von 10% als das Maximum der zu billigenden Zurechnungen von getätigten Sanierungen am Haus.⁹⁸

Verbesserte Energieeffizienz findet im Berechnungsmodell der Stadt Wien derzeit keinen Einfluss durch mögliche Zurechnungen. Unstrittig ist ein Gründerzeithaus ein „ungedämmtes“ Haus, an dessen wärmetechnische Anforderungen keine hohen Maßstäbe gesetzt werden. Nachträglich gesetzte Energieeffizienzmaßnahmen würden folglich Zuschläge rechtfertigen, da die mietrechtliche Normwohnung wohl über keine heute übliche wärmetechnische Ausgestaltung verfügt. Die Verbesserung in der wärmetechnischen Beschaffenheit des Gebäudes erweist sich auch zum nachhaltigen Vorteil für den Wohnungsnutzer, der neben der Erhöhung des Wohnkomforts auch von geringeren Heizkosten profitiert.⁹⁹ Dem widersetzt sich allerdings der OGH, indem er deutlich macht, ein Aufrechnen und Auflisten einzelner erfolgter Sanierungen könne so nicht bewertet und zusammengerechnet werden. Dies sei eher ein Kontrollinstrument, es sei vielmehr eine Gesamtschau in einem pauschalen Zuschlag von maximal 10% zu subsumieren, welcher sich nicht an den tatsächlichen Investitionskosten des Vermieters orientiere, sondern auf die

⁹⁷ vgl. LGZ Wien, 39 R 89/07p

⁹⁸ vgl. 5 Ob 133/10k

⁹⁹ vgl. Immolex 12 2011, S. 335

werterhöhende oder wertmindernde Abweichung zur Normwohnung, also auf den konkreten Wohnwert für den Mieter, abstelle.¹⁰⁰

Aufgrund der anscheinenden Bereitschaft eines Mieters, für die energetische Sanierung und Verbesserung einen Mehrbetrag zu leisten, es dafür aber ein Umlage-Verbot des Vermieters gibt, muss dieser Mehrbetrag also im kalkulatorischen 10% - Zuschlag für den überdurchschnittlichen Zustand des Hauses eingerechnet werden. Ein 5%iger Zuschlag (0,29€/m²) für ein saniertes Haus zuzüglich dem oben in der Tabelle ausgewiesenen Wert von 0,30€/m², entspräche also rechnerisch ca. einem pauschalen Zuschlag von 10% (0,58€/m²). Einzig und allein die Verrechnung der übrigen allgemeinen Teile des Hauses wird damit auch einbezogen und dürfte nicht einzeln ausgewiesen werden.

Die weitere Verrechnung der freiwilligen Zuschläge beläuft sich auf die Anbringung einer Klimaanlage, die seitens der mietrechtlichen Normwohnung im Altbau definitiv abweicht, die Herstellung eines Waschmaschinenanschlusses in der Wohnung, die Ausstattung mit einer modernen Küche und die Anbringung von Schallschutzfenstern.

Der generelle Zuschlag für die Bereitstellung von modernen Einbaumöbeln einer Küche hat der OGH schon abgewiesen¹⁰¹, der Vermieter darf vom Mieter nur ein angemessenes Entgelt fordern, wenn er dies mit dem Mieter vereinbart hat.¹⁰²

Die Zuschläge der Fenster sind kritisch zu betrachten, da man diese einerseits in den neuwertigen Erhaltungszustand des Hauses subsumieren könnte, andererseits herrschen im Altbau noch immer die typischen Holzkastenfenster vor und werden erst durch energetische Verbesserungen, hier auch durch Schallschutz, deutlich verbessert und müssten vorab (aliquot zur Küche) mit dem Mieter abgesprochen werden.

Für die Berechnung der freiwilligen Zuschläge laut Umfrageergebnis und Ausreizung der Zuschläge für einen vorliegenden Erstbezugszustand laut Judikatur, ergibt sich also folgende Aufstellung:

¹⁰⁰ vgl. 5 Ob 224/13x

¹⁰¹ vgl. 5 Ob 296/ 02v

¹⁰² vgl. MietSlg 55.321

Ab-/Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung		
-------------------------------------------------------	--	--

%	Begründung	
9,09%	Lift	0,53 €
1,00%	Telekabelanschluss	0,06 €
1,00%	Gegensprechanlage	0,06 €
1,50%	2. Obergeschoß	0,09 €
10,00%	Ruhelage	0,58 €
2,50%	Balkon	0,15 €
10,00%	Erstbezug / Neuwertig - Wohnung	0,58 €
10,00%	Erstbezug / Neuwertig - Haus	0,58 €
7,00%	Hochwertiger Parkett	0,41 €
Zwischenstand Richtwert		8,84 €
Lagezugschlag		0 €
Richtwertzins /m² exkl. Ust		8,84 €

Richtwertzins für m²	80	706,91 €
-----------------------------	----	----------

pauschal	Klimaanlage	15,00 €
pauschal	Waschmaschinenanschluss i.d. Wohnung	1,00 €
pauschal	Neue Küche	40,00 €
pauschal	Schallschutzfenster 3x	15,00 €
Endstand Richtwert		777,91 €
Richtwertzins /m² exkl. Ust		9,72 €

Im Vergleich zum Richtwertrechner der Stadt Wien ergibt sich durch die mittels Judikatur plausibilisierbaren Verrechnung der Sanierungen ein Zuschlag von 1,21€/m², das entspricht einer Steigerung von 13,69% auf 8,84€/m² als Richtwertbetrag, und einer aliquoten Verrechnung der geforderten hochqualitativen Zusatzausstattung von 0,88€/m², also einem Zuschlag von 9,95% zum „neuen Richtwertmietzins“ nach erfolgter Sanierung.

Auch ein durchgreifend und rundum saniertes und thermisch verbessertes Gründerzeitgebäude, das sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich seiner bautechnischen Gebäude- und Wohnungsausstattungsstandards mit den zeitgemäßen Anforderungen eines Neubaus konkurrieren kann, bleibt in mietrechtlicher Hinsicht weiterhin, was es bislang war, ein Altbau im Vollenwendungsbereich des MRG. Die Transformation eines Altbaus zu einem Neubau wird im mietrechtlichen Sinne erst dann vollzogen, wenn von einem vormals auf der Liegenschaft errichteten Gebäude keine selbstständig vermietbaren Räume

mehr übrig sind. Dabei kann bereits die Erhaltung alter Außenmauern schaden, wobei eine gänzliche Aushöhlung der Neuherstellung eines Gebäudes gleichgesetzt wird. Erst dann würde das Gebäude mietrechtlich aus der Vollenwendung des Mietrechtsgesetzes und damit auch von den Preisbildungsvorschriften herausfallen.¹⁰³

5.5. Freie Marktmiete VS gesetzliche Regulierung

Vergleicht man die verschiedenen ausgewiesenen Richtwertmietzins-Beträge mit einer repräsentativen Angabe im Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer 2018¹⁰⁴ für eine Mietwohnung, für welche die Mietzinsobergrenzen gem. § 16 Abs 2 MRG nicht gelten, im 8. Bezirk, sehr gutem Wohnwert, über 60m² Wohnfläche, so erhält man folgende Gegenüberstellung:

	pro m ²	gesamt
Richtwertmietzins Stadt Wien	7,63 €	610,40 €
Richtwertmietzins durchgreifend saniert	9,72 €	777,60 €
Immobilienpreisspiegel WKO 2018	12,20 €	976,00 €

Wichtig dabei zu beachten ist jedoch, dass die für den Richtwert angegebenen Werte für eine unbefristete Vermietung gelten. Im Zuge einer möglichen Befristung müssten hierbei noch 25% vom Hauptmietzins abgezogen werden.

5.6. „Lohnt sich eine Sanierung“?

Hierzu muss man die durchschnittlichen Sanierungskosten einer Totalsanierung für 1m² Wohnfläche hernehmen, die in der Immobilienwirtschaft – nach Erfahrungswerten der täglichen beruflichen Ausübung des Autors – bei ca. 800€ netto/m² Wohnfläche liegen, und mit dem möglichen jährlichen netto – Mehrertrag/m² Wohnfläche vergleichen.

¹⁰³ vgl. Immolex Dezember 2011, S. 332

¹⁰⁴ Immobilienpreisspiegel 2018, S. 291

Sanierungskosten für Totalsanierung netto /m ²	800,00 €
Jährlicher Mehrbetrag durch umfassende Sanierung /m ²	25,20 €
Rendite bei unbefristeter Vermietung	3,15%
Rendite bei befristeter Vermietung	2,70%

(Anmerkung: Die befristete Vermietung berechnet sich mit 25% Befristungsabschlag vom Richtwertmietzins, zuzüglich der mit dem Mieter vereinbarten Zuschläge für die geforderte Optimierung der Wohnqualität)

Da die persönlich geforderten Rendite-Erwartungen abweichen können, wird folglich mit dem EHL Zinshausmarktbericht aus 2018 verglichen, welcher für den 8. Bezirk Renditen von 2,2 bis 3,4% aus gibt.¹⁰⁵ Mit der errechneten Rendite von jährlichem Mehrertrag durch Gesamtinvestitionskosten der Sanierung liegt man hier mit 3,15% im oberen Bereich, womit die Investition als sinnvoll zu erachten wäre. Bei einer befristeten Vermietung erreicht man damit noch immer einen Durchschnittswert in der Bandbreite der Rendite-Erwartung.

Verrechnet man nur den jeweils 10%igen Zuschlag für überdurchschnittlichen Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, ergibt sich ein Mehrbetrag von nur $2 \times 0,58\text{€}/\text{m}^2 = 1,16\text{€}/\text{m}^2 \rightarrow 13,92\text{€}/\text{m}^2/\text{Jahr}$, was die Investitionsentscheidung im Sinne der Rendite-Erwartung nicht positiv erscheinen lässt.

Sanierungskosten für Totalsanierung netto /m ²	800,00 €
Jährlicher Mehrbetrag durch überdurchschnittlichen Zustand für Haus & Wohnung /m ²	13,92 €
Rendite bei unbefristeter Vermietung	1,74%
Rendite bei befristeter Vermietung	1,31%

¹⁰⁵ vgl. EHL Immobilien, Wiener Zinshaus-Marktbericht 2018, S. 34

6. Conclusio

In der Wiener Politik spielt die Thematik des „leistbaren Wohnens“ immer wieder eine große Rolle. Knapp 76% der Wiener Bevölkerung wohnen in einer Mietwohnung, allein 45% (bis 47%, wenn man mietfreie Wohnverhältnisse dazuzählt) in sozialen Mietverhältnissen, deren Vermieter die Stadt Wien, eine Genossenschaft oder sonstige gemeinnützige Organisation ist.

33% der Wiener Gesamtbevölkerung (623.700 Einwohner) wohnen in Wohnungen, die vom „privaten Markt“ zur Verfügung gestellt werden, davon 133.650 Bewohner (7% aller Wiener) in Neubauwohnungen und 490.050 Bewohner (26% aller Wiener) in Altbauwohnungen, in welchen eine freie Mietzinsbildung nicht erlaubt ist (sofern keine Ausnahmen vorliegen) und somit unter die Reglementierung des Vollanwendungsbereiches im Mietrecht fallen, mit der Preisbildung nach Richtwertgesetz oder durch „Preisschutz“ des angemessenen Mietzinses.

Nachdem seitens des Gesetzgebers, mit Veröffentlichung der letzten (Stand 04/2019) Lagezuschlagskarte der Stadt Wien, ein großer Teil der vermietetseitigen Rechtssicherheit für Verrechnungsmöglichkeiten von überdurchschnittlicher Lage, die der Eigentümer folglich ja auch im Kaufpreis mitfinanziert hat, sogar rückwirkend gestrichen wurde, benötigt es allgemein mehr Transparenz und freiere Gestaltungsmöglichkeiten in direkter Absprache mit dem Mieter, für den diese Lage- und Umfeldkriterien aber definitiv wichtig sind und unter den Haupt-Entscheidungspunkten liegen, wie die Umfrage verdeutlicht.

Die zentrale Frage besteht aber in der Überlegung, in den durch Zu- und Abschläge prinzipiell gesetzlich festgelegten Berechnungsprozess des Richtwertmietzinses insoweit eingreifen zu dürfen, um zukünftig einen Konsens mit potentiellen Mietern zu treffen, worauf beide Seiten transparent und fair in Bezug auf die Mietzinsbildung (im Richtwert) vertrauen können; untermauert mit der bestehenden Judikatur.

Die Forschungsfrage der Masterarbeit, ob ein Mieter im Zuge einer Anmietung einer durchgreifend sanierten Altbauwohnung bereit wäre, freiwillige Zuschläge zum Richtwert zu akzeptieren, oder eine gewisse Art der Kostenbeteiligung an den Sanierungskosten für einen umfassend sanierten Altbau mitzutragen, kann prinzipiell bejaht werden.

Nur 28-29% aller Befragten wären nicht bereit, entweder Zuschläge zu akzeptieren oder selbst Investitionen zu tätigen, um von Anbeginn an in den Genuss eines geringeren Mietzinses zu gelangen.

Für den Vermieter muss damit vor einer Sanierung oder einer Vermietung folgende Zielrichtung definiert werden:

- Soll der Mietvertrag befristet werden?

Je kürzer die Befristung des Mietvertrages, umso geringer ist die Bereitschaft zur freiwilligen Überzahlung, sowie zur Selbstinvestition betreffend etwaiger Umbau-Arbeiten. Meist sind kurze Mietlaufzeiten auch von Personen mit tendenziell geringerem Haushaltseinkommen gewählt, die gleichzeitig auch noch bis zu 35% dessen benötigen, um die Miete zu decken und bei der Wahl einer Wohnung eher auf Lage und Infrastruktur achten, als auf den Erhaltungszustand bzw. Wohnqualität.

Die Umfrage hat ergeben, dass die Wohnungsgröße abnimmt, je kürzer die Befristungsdauer ist. So liegt die durchschnittliche Größe einer mit 3 Jahre befristeten Wohnung bei 50-60m², wohingegen bei 5 Jahren (bis 10 Jahren) Befristungsdauer die durchschnittliche Wohnungsgröße auf 80-90m² ansteigt.

- Soll der Mietvertrag unbefristet vergeben werden?

Je höher die Befristungsdauer, umso höher sind die Ansprüche an qualitatives Wohnen, sowie Ausstattungskriterien einer Wohnung. Hier besteht auch eher die Bereitschaft, selbst zu investieren oder eben einen monatlichen Mehrbetrag zu leisten. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 80-100m² Wohnfläche.

Interessant ist die Beantwortung der Frage, ob Mieter mit unbefristeten Mietverträgen eher selbst investieren oder einen Zuschlag akzeptieren würden. Hierbei gibt die Befragung leider keine eindeutige Präferenz aus, denn 68% der Teilnehmer können sich vorstellen, das vorhandene Mitbudget um mindestens 5% (oder mehr) aufzustocken, genauso könnten sich aber auch 70% vorstellen, selbst zu investieren. Es werden also beide „Beteiligungsmodelle“ in Betracht gezogen.

- Wer ist meine Mieterschicht, die keine Zuschläge akzeptiert, nichts selbst investieren möchte und worauf legen sie wert?

Es wäre falsch zu behaupten, dass diese Zielgruppe nicht investieren wollen würde, denn ein guter Erhaltungszustand der Wohnung ist für dreiviertel der Befragten erstrebenswert, es dürfte jedoch schlichtweg eine finanzielle Entscheidung sein, denn 46% dieser Teilgruppe verfügen über weniger als 2.000€ netto monatlich und geben bis zu 35% der Summe nur für Miete aus. Was man aufgrund dessen schon erkennen kann, ist eine gewisse Genügsamkeit und keine hohen Erwartungen in der Ausstattung der Wohnung, denn auf der Auswahlliste für Anmietungsentscheidungen wurde vorwiegend nur die Klimaanlage, der Waschmaschinenanschluss, eine neue Küche und Holz-Parkett angeführt. Interessanterweise leben 67% der besagten Teilgruppe mit unbefristeten Mietverhältnissen, jedoch in Wohnungen, die kleiner als 60m² sind.

- Wer ist meine Mieterschicht, die sowohl Zuschläge akzeptieren würde, als auch selbst zu investieren bereit wäre, und was muss dafür beachtet werden?

Die restlichen 71-72% der Befragten haben sich von Anbeginn an für Kostenbeteiligung und/oder freiwillige Zuschläge ausgesprochen, um folglich hohen Wohnkomfort zu genießen.

Von dieser zweiten Teilgruppe würden nur 7% keinen freiwilligen Mehrbetrag monatlich leisten und lieber selbst investieren, und 21% möchten nichts selbst beitragen, lieber alles fertig beziehen, dafür mitunter Zuschläge monatlich verrechnet bekommen, wobei nur 29% dieser Gruppe bis zu 2.000€ monatliches Nettoeinkommen erhält und 71% darüber liegen. Diese Zielgruppe legt seitens der Auswahlliste für Entscheidungskriterien zur Wohnungswahl auch mehr Wert auf den Erhaltungszustand des Hauses und der Wohnung, zusätzlich in Verbindung mit Lage- und Infrastrukturqualität, zusätzlich Mietvertragslaufzeiten von mindestens 4-5 Jahren.

Die Verteilungen der Mietbefristungsdauern belaufen sich für die zweite Gruppe im Bereich von 32% für Befristungen bis 5 Jahre (hierbei 10% bis 3 Jahre und 22% von 4-5 Jahren) und dennoch 56% unbefristete Mietverträge.

Je nach Beantwortung der Frage kann damit der Eigentümer der Wohnung (oder des Hauses) eine recht genaue Zielgruppen-Definition inklusive Ausrichtung der Sanierung bestimmen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass alles von der Befristungsdauer und dem verfügbaren Netto-Haushaltseinkommen abhängt. Dementsprechend ändern sich meist die durchschnittlichen Wohnungsgrößen und damit auch die persönlichen Vorlieben und Entscheidungskriterien, um eine Wohnung folglich auch als „Wohnraum“ bezeichnen zu können, statt als „Übergangslösung“ bis zum nächsten Umzug.

Literaturverzeichnis:

- Bücher

Dirnbacher Wolfgang, Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2007, ÖVI Immobilienakademie

Dirnbacher Wolfgang, Lagezuschlag – Angabe der maßgebenden Umstände, WoBI 1999

Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel 2018, Wien

Karauscheck Erich / Strafella Georg, Der Mietzins, 2. Auflage, 2014, Linde Verlag

Kothbauer Christoph / Malloth Thomas, Das Mietrecht, 2. bearb. Auflage, 2013, Lexis Nexis Österreich

Koziol – Welser, Grundzüge des Bürgerlichen Rechtes (9. Auflage), 1992, Manz Verlag

Liehl Peter, Grundzüge des Bestandsrechts 2006, Skriptum des Universitätslehrganges „Immobilienmanagement und Bewertung“, TU Wien, 2007

Ostermayer Josef, Mietrecht, 5. Auflage, 2002, Verlag Österreich

Rosifka, in *Prenner* Wien Wächst – Wien Wohnt, Arbeiterkammer Wien, 2015

Stabentheiner, Das ABGB und das Sondermietrecht – die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre, WoBI 2012, Verlag Österreich

Würth Helmut / Zingher Madelaine / Kovanyi Peter, Miet- und Wohnrecht, RichtWG, 2015, Manz Verlag

- Zeitschriften

Mietervereinigung – „Der Mieter“, Wohnen & Recht - Von der Praxis für die Praxis, Heft 2 Juni 2015, Lexis Nexis Österreich

Immolex Dezember 2011, 321 – 352, Manz Verlag

Kothbauer Christoph / Rosifka Walter, Bewertung der Lage einer Wohnung gem § 16 Abs 2 Z 3 MRG, immolex 2018/25

Online Hausverwaltung, Immobilienrecht: FH-Doz. Mag. Kothbauer informiert, Ausgabe 2/2018, Wien, 10. Jänner 2018

Österreichische Immobilien Zeitung (OIZ), Ausgabe 01-02/2019, Österreichischer Wirtschaftsverlag

Österreichische Immobilien Zeitung (OIZ), Ausgabe 03/2019, Österreichischer Wirtschaftsverlag

Rosifka, Das Kriterium der Lage im System des Richtwertmietzinses, VbR 2017/33, 2017, Manz Verlag

- Studien / Berichte

Geymüller Philipp / Christl Michael, Teurer Wohnen - Wie Politik und Mietrecht den Wohnungsmarkt außer Kraft setzen und drei Vorschläge für leistbare vier Wände, Agenda Austria, Jänner 2014

EHL Immobilien, Wiener Zinshaus-Marktbericht 2017

EHL Immobilien, Wiener Zinshaus-Marktbericht 2018

MA23, Wien in Zahlen 2017

MA25, Richtlinien für die Ermittlung des Richtwertzinses gem. § 16 Abs. 2MRG, September 2018

OTTO Immobilien, Erster Wiener Zinshaus – Marktbericht 2017

ÖVI Business Frühstück, Palais Esterhazy, 23.10.2018

Studie der Arbeiterkammer Wien, *Lukas Tockner*, Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016, Stand November 2017

- Statistik

Statistik Austria, Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen pro Wohnung und pro Quadratmeter nach Art der Hauptmiete (2013 bis 2017)

Statistik Austria, Mikrozensus 2017

Statistik Austria, Tabellenband EU-SILC 2017, Einkommen, Armut und

Lebensbedingungen, Wien, 26.04.2018

Statistik Austria, Wohnen 2017, Mikrozensus – Wohnungserhebung und EU-SILC

Statistik Austria, WOHNEN; Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien 2018

WKO Statistik, Inflationsraten und Inflation 2010 – 2018 im EU Vergleich, Wien, Februar 2019

- Onlinequellen [Abfrage-Stand 01-04/2019]

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/317867/umfrage/prognose-zur-bevoelkerungsentwicklung-in-wien/>

<https://derstandard.at/2000055149370/Zu-hohe-Miete-im-Altbau-Abwarten-und-Miete-checken>

<https://derstandard.at/2000088224443/Hausbesitzer-sind-erbost-ueber-neue-Lagezuschlagskarte>

<https://derstandard.at/2000099603027/Neue-Perspektiven-fuer-leere-Parkplaetze>

<https://diepresse.com/home/diverse/immoapp/1578412/Hohe-Decken-hohe-Tueren-und-wirklich-hohe-Nachfrage>

https://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/539444/Zinshaeuser_Miete-ist-nicht-Miete

<https://wien.orf.at/news/stories/2930090/>

https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20181115_OTS0151/bevoelkerungsprognose-2018-wien-waechst-langsam

<https://www.ovi.at/aktuelles/detailansicht/ma-25-veroeffentlicht-neue-karte-fuer-lagezuschlaege-in-wien/>

<https://www.ovi.at/recht/miete/mietzins-und-betriebskosten/>

<https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/>

<https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

<https://www.wien.info/de/lifestyle-szene/lebenswerteste-stadt>

https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Anwendungsbereich_des_MRG_im_Detail.html

- Bundesgesetzblätter / Rechtsprechungen

12. Bundesgesetz: 2. Mietrechtliches Inflationslinderungsgesetz – 2. MILG; Jahrgang 2016

BGBI. 70/2019

BGBI. 520/1981, zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 25/2009

BGBI: 1985/559

Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002)

Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung (Richtwertgesetz - RichtWG)

Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG)

BGBI. 520/1981, zuletzt geändert durch BGBI. I Nr. 25/2009

LGZ Wien 28.3.2007, 39 R 89/07p, MietSlg 59.282, Manz Verlag

MietSlg 55.321, 5 Ob 296/02v, 01.01.2013, Manz Verlag

OGH Entscheidung 5 Ob 133/10k; 23.09.2010

OGH Entscheidung 5 OB 152/10d; 09.02.2011

OGH Entscheidung 5 Ob 170/18p; 06.11.2018

OGH Entscheidung 5 Ob 224/13x; 21.02.2014

OGH Entscheidung 5 Ob 230/02p; 01.10.2002

OGH Entscheidung 5 Ob 240/10w; 29.03.2011

OGH Entscheidung 5 Ob 296/02v; 08.04.2003

OGH Entscheidung 5 OB 406/05 i; 10.01.2006

OGH Entscheidung 5 Ob 78/06s; 27.06.2006

OGH Entscheidung 5 OB74/17v; 20.11.2017

OGH Entscheidung 5Ob102/17m; 27.06.2017

OGH Entscheidung 5Ob188/14d; 16.12.2014

OGH Entscheidung 5Ob43/17k; 04.04.2017

Wobl 2015, Heft 10/2015, Verlag Österreich

Wobl 2018, Heft 9/2018, Verlag Österreich

Anhang zur Umfrage – Beantwortungsergebnisse in Prozent und Zahlen

Frage 1: Wie hoch ist Ihr monatliches Haushalts - Nettoeinkommen?

Antworten	Antworten	
1.500 – 2.000€	35,15%	58
2.000 – 2.500€	13,94%	23
2.500 - 3.000€	15,76%	26
3.000 – 4.000€	16,36%	27
4.000 – 5.000€	9,09%	15
über 5.000€	9,70%	16
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 2: Wie viel Prozent des monatlichen Nettoeinkommens wird für Gesamtmiete [exkl. Energiekosten] aufgewendet?

Antworten	Antworten	
Unter 10%	9,70%	16
10 – 15%	9,70%	16
15 – 20%	14,55%	24
20 – 25%	14,55%	24
25 – 30%	16,97%	28
30 – 35%	13,33%	22
35 – 40%	8,48%	14
40 – 45%	9,09%	15
Über 50%	3,64%	6
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 3: Wie groß ist Ihre Wohnung?

Antworten	Antworten	Antworten
Unter 40m ²	6,67%	11
40 – 50m ²	7,27%	12
50 – 60m ²	12,73%	21
60 – 70m ²	11,52%	19
70 – 80m ²	16,36%	27
80 – 90m ²	13,33%	22
90 – 100m ²	12,73%	21
100 – 110m ²	5,45%	9
110 – 120m ²	4,24%	7
120 – 130m ²	3,64%	6
Über 130m ²	6,06%	10
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 4: Was wäre Ihnen bei der Auswahl einer Wohnung besonders wichtig? [Mehrfachauswahl möglich]

Antworten	Antworten	Antworten
Die Lage im Bezirk	77,58%	128
Das Aussehen und der Erhaltungszustand der Wohnung	73,33%	121
Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln	72,12%	119
Eine Freifläche [Balkon / Terrasse / Garten ..]	61,21%	101
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Fußdistanz	54,55%	90
Die Sanitärbereiche	46,67%	77
Die Ausrichtung der Wohnung (hofseitig / straßenseitig)	46,06%	76
Die Fenster	45,45%	75
Das Aussehen und der Erhaltungszustand des Hauses	43,03%	71
Die Küche	41,21%	68
Die Lage im Stockwerk	40,61%	67
Die Art der Heizung (Gas-Therme, Brennwertgerät, Zentralheizung etc.)	36,97%	61
Ein KFZ Abstellplatz	27,88%	46
Sonstiges (bitte angeben)	4,85%	8
Keine der genannten Alternativen	0,61%	1
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 6: Für welche der vorliegenden Kriterien wären Sie bereit, einen aliquoten monatlichen Mehrbetrag für gehobenen Wohnkomfort zu bezahlen? [Mehrfachauswahl möglich]

Antworten	Antworten	Antworten
Klimaanlage [15€/Monat]	43,64%	72
Waschmaschinenanschluss in der Wohnung [1€/Monat]	40,00%	66
Holz-Parkettboden [40c/m ²]	38,79%	64
Neue Küche [40€/Monat]	38,18%	63
Neue (Schallschutz)Fenster [5€/Fenster/Monat]	36,97%	61
Wärmegeämmte Fassade [30c/m ²]	35,76%	59
Sat- / Kabel TV Anschluss [1€/Monat]	28,48%	47
Neueste Elektrik [30c/m ²]	24,24%	40
Alarmanlage [5€/Monat]	16,36%	27
Flügeltüren [3€/Türe/Monat]	15,76%	26
Stuckdecken [20c/m ²]	10,30%	17
Keine der genannten Alternativen	10,30%	17
Sonstiges (bitte angeben)	7,88%	13
BUS System [10€/Monat]	6,06%	10
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 8: Um wie viel Prozent würden Sie Ihr aktuelles Mietbudget aufstocken, für eine hochqualitativ sanierte Altbauwohnung?

Antworten	Antworten	Antworten
Gar nicht	27,88%	46
bis 5%	21,82%	36
bis 10%	29,09%	48
bis 15%	8,48%	14
bis 20%	7,27%	12
über 20%	5,45%	9
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 9: Wie viel Geld würden Sie selbst investieren wollen (umgerechnet auf EUR/m² Wohnfläche), um von Anbeginn weniger Miete zu zahlen, dafür Sanierungen selbst durchzuführen? [ohne zukünftigen Kosten-Ersatz]

Antworten	Antworten	Antworten
Ich würde nichts investieren.	29,09%	48
bis 20€/m ²	21,21%	35
bis 50€/m ²	16,97%	28
bis 75€/m ²	6,67%	11
bis 100€/m ²	9,09%	15
bis 150€/m ²	4,24%	7
bis 200€/m ²	6,06%	10
bis 250€/m ²	1,82%	3
über 250€/m ²	4,85%	8
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 10: In welchem Wiener Bezirk wohnen Sie?

Antworten	Antworten	Antworten
1	4,24%	7
2	6,67%	11
3	6,67%	11
4	3,64%	6
5	6,67%	11
6	3,03%	5
7	6,06%	10
8	3,64%	6
9	6,67%	11
10	9,70%	16
11	2,42%	4
12	5,45%	9
13	0,61%	1
14	3,03%	5
15	3,64%	6
16	1,21%	2
17	2,42%	4
18	3,64%	6
19	2,42%	4
20	4,85%	8
21	7,27%	12
22	3,03%	5
23	3,03%	5
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 11: Wie lange ist Ihr Mietvertrag befristet?

Antworten	Antworten	Antworten
3 Jahre	11,52%	19
4 Jahre	6,06%	10
5 Jahre	11,52%	19
5-10 Jahre	9,09%	15
Länger als 10 Jahre	3,03%	5
Unbefristet	58,79%	97
Beantwortet		165
Übersprungen		0

Frage 12: Sind Sie männlich oder weiblich?

Antworten	Antworten	Antworten
Männlich	56,36%	93
Weiblich	43,64%	72
Beantwortet		165
Übersprungen		0

Frage 13: Wie alt sind Sie?

Antworten	Antworten	Antworten
Unter 18	0,00%	0
19 – 25	17,58%	29
26 – 35	38,18%	63
36 – 45	21,21%	35
46 – 55	10,30%	17
56 – 65	8,48%	14
Über 65	4,24%	7
Beantwortet		165
Übersprungen		0

Frage 14: Was ist Ihr höchster Bildungsabschluss?

Antworten	Antworten	Antworten
Kein Schulabschluss	1,82%	3
Grund-/Hauptschule	2,42%	4
Realschule	1,21%	2
Gymnasium	16,36%	27
Abgeschlossene Ausbildung / Lehre	25,45%	42
Fachhochschulabschluss	17,58%	29
Hochschule (Diplom)	13,33%	22
Hochschule (Magister)	16,36%	27
Hochschule (Doktor)	1,82%	3
Sonstiges (bitte angeben)	3,64%	6
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0

Frage 15: Ihr aktuell überwiegende Erwerbstätigkeit ist:

Antworten	Antworten	Antworten
Angestellt Teilzeit	16,36%	27
Angestellt Vollzeit	49,70%	82
Arbeitslos	5,45%	9
Selbstständig	13,94%	23
In Pension	9,70%	16
Sonstiges (bitte angeben)	4,85%	8
	Beantwortet	165
	Übersprungen	0